

## Primo Piano Immobili e ripresa

365.897  
Acquisti agevolati

**Le statistiche notarili**  
Nel 2020 i due terzi delle  
558mila case compravendute  
hanno avuto il bonus prima casa

36%  
Rogiti under 35

**Gli acquisti dei giovani**  
Poco più di un terzo dei rogiti  
accompagnati da prima casa  
vengono siglati da under 35

911  
In Liguria

**Il record regionale**  
Con 911 rogiti agevolati ogni  
100mila abitanti, la Liguria è la  
regione dove si usa di più il bonus

62%  
L'usufrutto

**Acquirenti over 55**  
Per il Notariato, il 62% di coloro  
che acquistano l'usufrutto con il  
bonus ha più di 55 anni

# Prima casa, agevolazione nel caos

**Il pomo della discordia.** Se un alloggio già posseduto non è idoneo a essere abitato, al nuovo acquisto nello stesso Comune spetta l'incentivo fiscale: consentita tra il '93 e il '95, l'opportunità fu poi abolita, ma la Cassazione la riabilitò. E da allora dilaga la querelle

Pagina a cura di  
**Angelo Busani**

Non trova pace il problema del possibile utilizzo dell'agevolazione "prima casa" da parte del contribuente che compra un'abitazione, ma ha già, nello stesso Comune, la proprietà di un'altra casa "inidonea" a essere abitata.

In queste situazioni, le Entrate si oppongono alla concessione del beneficio, mentre la Cassazione, seppur un po' ondeggiando (gli ultimi casi contrastanti sono le decisioni n. 5051 e 22560 del 2021), ha intrapreso un orientamento secondo cui, a certe condizioni, la "prepossessione" di un'abitazione inidonea non ostacola l'agevolazione prima casa se si effettua un nuovo acquisto.

La questione si pone in quanto la legge che disciplina l'agevolazione prima casa subordina il beneficio fiscale a una serie di condizioni. Semplificando:

- la non possessione di un'abitazione nello stesso Comune in cui è situata la casa oggetto del nuovo acquisto;
- la non possessione, nell'intero territorio nazionale, di un'altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa".

### I cambiamenti di orientamento

In un certo periodo (e cioè per i rogiti stipulati tra il 24 gennaio 1993 e il 31 dicembre 1995) la legge aveva espressamente previsto che la possibilità di ottenere l'agevolazione non era impedita dal fatto di possedere un'abitazione inidonea.

Tuttavia, nella legislazione successiva questa norma non è più stata riprodotta, probabilmente perché la sua applicazione dava luogo a immaginabili problemi di interpretazione sul concetto di "idoneità". Essendo,

dunque, stato soppresso il riferimento alla prepossessione di un'abitazione inidonea, nella prassi professionale non si è più posto, di conseguenza, il tema della spettanza dell'agevolazione a chi fosse proprietario di un'abitazione "inidonea": si riteneva comunemente che, in ogni caso, non potesse beneficiare dell'agevolazione prima casa la persona che fosse proprietaria di una qualsiasi unità immobiliare classificata in Catasto come abitazione.

La questione si è perciò sopita per 15 anni e cioè fino a quando due decisioni della Cassazione (n. 18128/2009 e n. 100/2010) hanno improvvisamente affermato, in sostanza, che se la legge impedisce l'agevolazione in

### Babele di indicazioni contrastanti tra Corte di legittimità, giudici di merito, Fisco e Corte costituzionale

conseguenza del possesso di un'altra abitazione, ciò implicitamente significa che l'impedimento deriva dalla proprietà di un manufatto che in concreto sia idoneo a essere abitato.

In altre parole, se si ha la possessione di un'unità immobiliare inidonea a essere abitata, si verifica una situazione che va trattata alla stregua dell'impossibilità: quando si acquista un'abitazione e si possiede una casa non idonea a essere abitata è come se la casa inidonea non esistesse e, quindi, il nuovo acquisto può ottenere l'agevolazione "prima casa".

Se, dunque, si dà credito a questo orientamento della Cassazione, occorre dare un significato all'aggettivo "idonea" riferito a un'abitazione. Su questo tema si veda l'articolo sotto, in quanto occorre prima premettere

un'importante precisazione sul concetto di prepossessione, in base a quanto osservato in alcune decisioni della stessa Suprema corte.

**Se l'agevolazione è già usufruita**  
Infatti, come indicato, la possessione di un'altra abitazione impedisce l'agevolazione prima casa in due ipotesi: in primo luogo, quando il contribuente ha una proprietà nel medesimo Comune nel quale è situata la casa oggetto del nuovo acquisto; in secondo luogo, quando il contribuente ha la proprietà di un'abitazione, ovunque ubicata, che sia stata comprata con l'agevolazione prima casa.

Ebbene, in quest'ultima ipotesi, l'ostacolo all'ottenimento del beneficio fiscale non deriva solo dalla prepossessione di un diritto di proprietà "piena", ma anche dalla prepossessione di un diritto di proprietà "nuda": è il caso, ad esempio, nel quale il venditore abbia mantenuto in capo a sé il diritto di usufrutto (e abbia ceduto la nuda proprietà) oppure è il caso nel quale il venditore fosse a sua volta nudo proprietario (in quanto il diritto di usufrutto fosse di spettanza di altra persona) e abbia, appunto, alienato il suo diritto di nuda proprietà a un acquirente che l'abbia acquistata con l'agevolazione prima casa.

Allora il ragionamento è: l'inidoneità dell'abitazione preposseduta è una questione che si pone solo nel caso della possessione di una casa ubicata nel medesimo Comune e non acquistata con l'agevolazione prima casa, se è vero che il contribuente può essere titolare di una nuda proprietà acquistata con l'agevolazione prima casa, che è, per sua stessa natura, inidonea a essere abitata, stante l'esistenza di un usufruttuario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**La casa non idonea.** Il grattacielo distrutto il 29 agosto da un incendio a Milano, in via Antonini, è un evidente esempio di casa divenuta inidonea. Se il proprietario di un appartamento devastato acquistasse un'altra abitazione nello stesso Comune, l'agenzia delle Entrate probabilmente non permetterebbe l'agevolazione prima casa. La Cassazione invece la ammette, ma solo se l'immobile inidoneo è stato comprato senza l'agevolazione prima casa.

### Le due scuole di pensiero

**NO ALL'AGEVOLAZIONE**  
La linea restrittiva sull'abitazione di cui si è già in possesso

Cass., 13 giugno 2017, n. 14740  
Cass., 2 agosto 2021, n. 19255  
Cass., 10 agosto 2021, n. 22560

**Agevolazione impedita dalla casa preposseduta anche se inidonea**

**Legittimità**  
Cass., 21 dicembre 2015, n. 25646  
Cass., 13 dicembre 2016, n. 25521

**Merito**  
Comm. Trib. Reg. Lazio, 3 maggio 2017

**Prassi**  
Risoluzione n. 311657 del 19 maggio 1989  
Circolare n. 1/E del 2 marzo 1994  
Risoluzione n. 86/E del 20 agosto 2010  
Risposta a interpello n. 378 del 10 settembre 2019

**SI ALL'AGEVOLAZIONE**  
Le tesi favorevoli a chi ha necessità di un alloggio idoneo

**Agevolazione non impedita dalla casa preposseduta se inidonea**

**Legittimità**  
Corte Cost., 6 luglio 2011, n. 203  
Cass., 7 agosto 2009, n. 18128  
Cass., 8 gennaio 2010, n. 100  
Cass., 8 ottobre 2014, n. 21289  
Cass., 5 febbraio 2016, n. 2278  
Cass., 17 novembre 2017, n. 27376  
Cass., 2 febbraio 2018, n. 2565  
Cass., 10 luglio 2018, n. 18098  
Cass., 27 luglio 2018, n. 19989  
Cass., 31 luglio 2018, n. 20300  
Cass., 16 maggio 2019, n. 13118  
Cass., 2 luglio 2020, n. 13531  
Cass., 28 gennaio 2021, n. 5051

**Merito**  
Comm. Trib. Prov. Alessandria, 1 febbraio 2010, n. 22  
Comm. Trib. Reg. Puglia, 7 giugno 2010, n. 52  
Comm. Trib. Prov. Matera, 24 novembre 2011, n. 820  
Comm. Trib. Reg. Puglia, 3 dicembre 2013, n. 134  
Comm. Trib. Reg. Lombardia, 6 giugno 2014, n. 2970  
Comm. Trib. Reg. Lombardia, 1° ottobre 2015, n. 4272  
Comm. Trib. Prov. Milano, 6 luglio 2016  
Comm. Trib. Reg. Sicilia, 12 gennaio 2020

**Prassi**  
Risoluzione n. 107/E del 1° agosto 2017 (\*)  
Istruzioni alla compilazione della dichiarazione di successione (Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 728796 del 21 ottobre 2019) (\*\*)

(\*) ma solo per il caso eccezionale di un terremoto  
(\*\*) Vi si legge che «Se [...] il beneficiario dell'eredità, al momento dell'apertura della successione, si trova in una ipotesi di inidoneità oggettiva (inagibilità) all'utilizzo abitativo dell'immobile posseduto per il quale ha già usufruito dell'agevolazione "prima casa", può richiedere di usufruire nuovamente dell'agevolazione "prima casa" sull'immobile ad uso abitativo caduto in successione».

## L'«inidoneità» dell'abitazione: casi concreti e paradossi fiscali

### I nodi applicativi

**Netta chiusura delle Entrate contraddetta dalla linea soft sugli immobili ereditati**

L'inidoneità della casa preposseduta dovrebbe permettere un nuovo acquisto agevolato qualora non sia stata acquistata con l'agevolazione "prima casa" e sia ubicata nel medesimo Comune della casa oggetto del nuovo acquisto.

È indispensabile, quindi, mettere a fuoco il concetto di inidoneità per verificare i casi in cui ricorre.

La Cassazione ha mostrato, sul punto, una notevole ampiezza di vedute, in quanto ha sancito che l'inidoneità può essere conseguente sia a fattori soggettivi che a fattori oggettivi, di qualsiasi natura e specie. Pertanto:

1 **sotto il profilo oggettivo:** l'inidoneità potrebbe conseguire al fatto che la casa sia (a causa della mancanza o della rottura di impianti o servizi) o diventi (ad esempio, a causa di intemperie o di disastri) inagibile o fatiscente;

2 **sotto il profilo soggettivo:** inidonea potrebbe essere una casa divenuta troppo piccola per l'aumento del numero dei famigliari del contribuente in questione o troppo

grande a causa della loro diminuzione. Oppure potrebbe essere inidonea un'abitazione prima tranquillamente utilizzabile, ma che poi si renda inaccessibile - per il fatto di essere ubicata in un piano elevato non servito da un ascensore - a chi resti vittima di un incidente che ne comprometta la deambulazione. E ancora: inidonea potrebbe essere anche una casa che si renda inutilizzabile a causa della distanza dal luogo di studio o di lavoro del contribuente.

Nell'ambito della inidoneità oggettiva rientra, inoltre, il caso della abitazione sulla quale il contribuente abbia un diritto che non ne comporti «il potere di disporre come abitazione propria» (sono le parole della Cassazione nella decisione n. 21289/2014), come accade nel caso dell'abitazione concessa in usufrutto o locata a terzi.

**Valutazioni in aperto contrasto**  
Che cosa ne pensa il Fisco? C'è da notare, innanzitutto, una curiosa situazione. Da una parte, ci sono un atteggiamento di netta chiusura (espresso nella circolare n. 1/E/1994, nelle risoluzioni n. 311657/1989 e n. 86/E/2010 e nella risposta a interpello n. 378/2019) e una eccezionale apertura a causa del verificarsi di un terremoto (espressa nella risoluzione n. 107/E/2017). Dall'altra, invece, nelle istruzioni alla compilazione della dichiarazione di successione (provve-

dimento del direttore dell'agenzia delle Entrate n. 728796/2019) si legge che se il beneficiario dell'eredità, al momento dell'apertura della successione, «si trova in una ipotesi di inidoneità oggettiva (inagibilità) all'utilizzo abitativo dell'immobile posseduto per il quale ha già usufruito dell'agevolazione "prima casa", può richiedere di usufruire nuovamente dell'agevolazione "prima casa" sull'immobile ad uso abitativo caduto in successione».

Non va dimenticato, infatti, che l'agevolazione "prima casa" riguarda sia principalmente i contratti di compravendita con l'effetto, a seconda dei casi, di abbattere l'Iva o l'imposta di registro, ma è applicabile anche ai contratti di donazione e alle successioni a causa di morte con l'effetto di abbattere alla misura fiscale le imposte ipotecaria e catastale.

È francamente privo di coerenza il fatto che la situazione di inagibilità della casa preposseduta sia rilevante quando si riceve una donazione o si eredita e non sia invece rilevante quando si acquista una abitazione con compravendita. Allo stesso modo, appare sorprendente che, nelle istruzioni alla successione si parli dell'inagibilità di una casa comprata con l'agevolazione prima casa, fattispecie che la Cassazione invece non consente di considerare in termini di impossibilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Domande & Risposte

1 **Posso comprare la prima casa, usufruendo delle agevolazioni fiscali, in un Comune nel quale non risiedo?**

La risposta è positiva se il contribuente - entro 18 mesi dal rogito (nel caso di rogito nel 2021 il termine decorre dal 1° gennaio 2022) - stabilisce la propria residenza nel Comune nel quale è ubicata la casa oggetto di acquisto. In alternativa, l'agevolazione "prima casa" compete, a prescindere dal Comune di residenza, a chi svolge la propria attività nel Comune nel quale è ubicata la casa oggetto di acquisto: può essere un'attività di lavoro dipendente o un'attività professionale o imprenditoriale, ma anche l'attività di studente, di atleta, di membro di una comunità religiosa. Lo stesso vale anche nei confronti di chi svolge l'attività di volontariato a favore di un'organizzazione no profit.

2 **Il cittadino straniero può comprare un alloggio in Italia usufruendo dell'agevolazione "prima casa"?**

Lo straniero è del tutto equiparato al cittadino italiano sotto il profilo dei presupposti che devono ricorrere per potersi avvalere dell'agevolazione "prima casa".

3 **Ho la proprietà di una casa che intendo vendere (ubicata nel medesimo Comune nel quale è situata la casa oggetto di nuovo acquisto), ma non riesco a venderla prima di aver stipulato il rogito avente a oggetto l'acquisto di una nuova casa. Se vengo posteriormente al nuovo contratto, posso ugualmente avere l'agevolazione "prima casa"?**

La risposta è positiva se la casa preposseduta è stata acquistata con l'agevolazione "prima casa" e se la sua vendita è effettuata entro un anno dalla data del rogito recante il nuovo acquisto (l'anno decorre dal 1° gennaio 2022 se il nuovo acquisto è stipulato nel 2021). La risposta è negativa se invece la casa preposseduta non è stata acquistata con l'agevolazione "prima casa" (quest'ultima va venduta prima del nuovo rogito).

4 **Ho la proprietà di una casa ereditata, sita in un Comune diverso da quello nel quale è ubicata una casa che intendo acquistare. In sede di successione è stata chiesta l'agevolazione "prima casa". Posso comprare un'altra "prima casa" senza vendere quella ereditata?**

La risposta è positiva.