

## Prima casa, agevolazione nel caos

Il Sole 24 Ore | PRIMO PIANO | 06 SETTEMBRE 2021 | 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 "prepossidenza" 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 possidenza di un'abitazione nello stesso Comune in cui è situata la casa oggetto del nuovo acquisto; la non possidenza, 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 prepossidenza 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 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 possidenza di un'unità immobiliare inidonea a essere abitata, si verifica una situazione che va trattata alla stregua dell'impossidenza: 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 prepossidenza, in base a quanto osservato in alcune decisioni della stessa Suprema corte. **Se l'agevolazione è già usufruita** Infatti, come indicato, la possidenza 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 prepossidenza di un diritto di proprietà "piena", ma anche dalla prepossidenza 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 acquistato con l'agevolazione prima casa. Allora il ragionamento è: l'inidoneità dell'abitazione preposseduta è una questione che si pone solo nel caso della possidenza 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

<p>LE DUE SCUOLE DI PENSIERO</p>	<p>NO all'agevolazione La linea restrittiva sull'abitazione di cui si è già in possesso Agevolazione impedita dalla casa preposseduta anche se inidonea Legittimità Cass., 21 dicembre 2015, n. 25646 Cass., 13 dicembre 2016, n. 25521 Cass., 13 giugno 2017, n. 14740 Cass., 2 agosto 2017, n. 19255 Cass., 10 agosto 2021, n. 22560 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».</p>
--	--