

Immobili e tasse. Per la Cassazione il possesso di un bene non idoneo all'uso abitativo non osta a un nuovo acquisto con l'agevolazione

La seconda-prima casa sfida il Fisco

L'Agenzia contraria alle aperture dei giudici - Tutti gli ostacoli per i contribuenti

La Cassazione apre probabilmente una nuova era nella storia dell'agevolazione per l'acquisto della «prima casa». La sentenza 2565/2018 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 3 febbraio) proclama infatti, a chiare lettere, che la proprietà di una casa «non idonea» a uso abitativo non ostacola l'acquisto agevolato di un'altra abitazione (senza dover necessariamente alienare la casa «preposseduta»). Si consolida così l'orientamento inaugurato con la sentenza 18128/2009 e l'ordinanza 100/2010.

Pertanto, quando la legge sull'agevolazione (la nota II-bis all'articolo 1, Tariffa parte I, allegata al Dpr 131/1986) dispone che non può comprare la «prima casa» il contribuente nella situazione di «prepossidenza» di un'altra casa, si dovrebbe interpretare tale normativa (secondo la Cassazione) come se dicesse che è impedito l'acquisto della «prima casa» al contribuente che abbia:

nel medesimo Comune, la piena proprietà (o il diritto di uso, usufrutto o abitazione) di altra casa idonea all'uso abitativo;

in qualsiasi parte del territorio nazionale, la piena o nuda proprietà (o il diritto di uso, usufrutto o abitazione) di altra casa, acquistata con l'agevolazione «prima casa».

Il ragionamento della Cassazione è che quando la legge prescrive l'«impossidenza» di altre case nel medesimo Comune, tale situazione vi sarebbe anche nell'ipotesi di «possidenza» di case che non si prestino a essere atte all'uso abitativo del contribuente. Si aprono però almeno tre problemi.

Il primo è che l'amministrazione non è mai stata d'accordo di dar rilievo alla pretesa inidoneità dell'abitazione preposseduta: con toni diversi, correlati alla legislazione tempo per tempo vigente, il Fisco ha espresso contrarietà a questo ragionamento nella risoluzione 86/E del 2010, nella circolare 1/E del 1994, nella risoluzione n. 311657 del 1989 e nella circolare 29/9/1449 del 1982.

Il secondo problema è che la legge impone, per ottenere l'agevolazione «prima casa», che il contribuente dichiari, nell'atto di acquisto di essere in una situazione di «impossidenza»; e sanziona la dichiarazione mendace pretendendo l'imposta ordinaria e la pena pecuniaria pari al 30% della differenza tra l'imposta agevolata e l'imposta ordinaria: in soldoni, il 9,1% della base imponibile se l'atto è tassato con il registro (e, quindi, sulla rendita catastale moltiplicata per 126) oppure il 7,8% della base imponibile se l'atto è a Iva (e, quindi, sul prezzo della compravendita). Chi si fida a sfidare il fisco rischiando la contestazione della dichiarazione mendace?

Il terzo problema è come tradurre in pratica il concetto di «inidoneità» della casa preposseduta: la Cassazione chiaramente dice che può trattarsi sia di una situazione oggettiva (e cioè attinente allo stato dell'immobile), sia di una situazione soggettiva (cioè inerente alle condizioni personali del contribuente). Inidonea potrebbe dunque 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, una abitazione prima tranquillamente utilizzabile ma che poi si renda inaccessibile (perché ubicata in un piano elevato non servito da un ascensore) a chi resti vittima di un incidente che ne comprometta la deambulazione; oppure, una casa posizionata in un luogo insalubre per il mutamento delle condizioni di salute del suo proprietario o che si renda inutilizzabile a causa della distanza dal suo luogo di studio o di lavoro; oppure, l'abitazione sulla quale il contribuente non abbia un diritto che non ne comporti «il potere di disporre come abitazione propria» (la Cassazione con sentenza 21289/2014 ha giudicato inidonea l'abitazione di cui il contribuente era comproprietario solo per il 5%); oppure una casa priva di impianti o servizi o resasi pericolante o fatiscente; eccetera. Insomma, si finisce per discutere (Cassazione 2278/2016) se sia idonea la casa in cui ogni bambino, di diverso sesso, non abbia la sua stanza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Pagina a cura di
Angelo Busani