

Nuovo sconto prima casa se la precedente è inidonea

Fisco e immobili

Le Entrate: il prepossesso di un'abitazione inagibile non ferma l'agevolazione

Il caso di un appartamento nel grattacielo di Milano incendiato l'estate scorsa

Angelo Busani
Roberto Panetta

Se si acquista un'abitazione, l'ottenimento dell'agevolazione «prima casa» non è ostacolato dal fatto che l'acquirente sia già proprietario di un appartamento, comprato avvalendosi del medesimo beneficio fiscale, qualora si tratti del «prepossesso» di una casa oggettivamente inidonea all'uso abitativo (nel caso specifico, è un appartamento situato alla Torre del Moro a Milano, il grattacielo andato a fuoco nell'agosto del 2021).

Lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta all'interpello 956-2920/2021, che segna una decisa svolta sulla controversa questione se il prepossesso di un'abitazione inidonea impedisca l'avvalimento dell'agevolazione prima casa; problema che si pone in quanto la legge subordina l'ottenimento del beneficio a una serie di condizioni, tra le quali la non possidenza: di un'abi-

tazione nel medesimo Comune in cui è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto; nell'intero territorio nazionale, di un'altra abitazione acquistata con l'agevolazione «prima casa».

L'amministrazione ha tenuto sul punto un atteggiamento curioso: accanto a una netta chiusura (circolare 1/E/1994, risoluzioni 311657/1989 e 86/E/2010 e risposta a interpello 378/2019) e a una eccezionale apertura, a causa dell'accadimento di un terremoto (risoluzione 107/E/2017), vi è da notare che nelle istruzioni alla compilazione della dichiarazione di successione (provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate 728796/2019) è stato scritto 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».

La Cassazione, invece, seppur un po' ondeggiando, ha intrapreso da anni un deciso orientamento (gli ultimi casi sono le decisioni 5051 e 22560 del 2021) secondo il quale, a certe condizioni, la «prepossidenza» di un'abi-

tazione inidonea non ostacola l'avvalimento dell'agevolazione prima casa se si effettua un nuovo acquisto. In particolare, nella giurisprudenza di legittimità è stato sancito che l'inidoneità può essere conseguente sia a fattori «soggettivi» che a fattori oggettivi», di qualsiasi natura e specie. Pertanto:

– 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;

– sotto il profilo soggettivo, inidonea potrebbe essere una casa divenuta troppo piccola per l'aumento del numero dei familiari del contribuente o troppo grande a causa della loro diminuzione; oppure potrebbe essere inidonea una abitazione prima tranquillamente utilizzabile, ma che poi si renda inaccessibile (perché ubicata in un piano elevato non servito da ascensore) a chi resti vittima di un incidente che ne comprometta la deambulazione; 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 «inidoneità giuridica» e cioè quello della abitazione sulla quale il contribuente non abbia un diritto che non ne comporti «il potere di disporne come abitazione propria» (sono le parole della Cassazione nella decisione n. 21289/2014), come accade nell'ipotesi dell'abitazione locata a terzi.



La linea aperturista della Cassazione L'inidoneità ha due valenze: oggettiva e soggettiva