

La proprietà di immobili locati non osta all'acquisto agevolato della "prima casa"

di Angelo Busani (*)

Secondo l'attuale prevalente orientamento giurisprudenziale, non si può ritenere d'ostacolo all'applicazione dell'**agevolazione prima casa** la circostanza che l'**acquirente** del fabbricato sia **proprietario** di altro **edificio** (acquistato senza applicazione dell'agevolazione "prima casa" e ubicato nel medesimo Comune), il quale, "per qualsiasi ragione", sia **inidoneo** ad essere destinato a sua **abitazione**. L'inidoneità può essere conseguente, sia a **fattori soggettivi**, che a **fattori oggettivi**, di qualsiasi natura; in specie, tra questi ultimi, secondo l'**ordinanza n. 19989/2018** della Corte di cassazione, dovrebbe essere ricompreso anche (a meno che non si provi una sua "maliziosa preordinazione") il fattore dell'inidoneità "giuridica" e cioè il fatto che, ad esempio, la casa preposseduta sia indisponibile a causa della sussistenza di un altrui diritto di godimento, derivante dalla concessione di un diritto di usufrutto o per effetto di un contratto di locazione, senza che, in quest'ultimo caso, abbia rilevanza il carattere temporaneo del diritto di godimento del conduttore.

L'ordinanza della Suprema Corte n. 19989/2018 (1) interviene nuovamente sul tema dell'agevolazione "prima casa" richiesta dal contribuente che sia già titolare di altra abitazione (c.d. prepossidenza), situata nel medesimo Comune (e acquistata senza l'applicazione dell'agevolazione "prima casa"), della quale il contribuente medesimo adduca la "inidoneità" all'uso abitativo, con ciò pretendendo di non trovare ostacolo, in ragione di detta prepossidenza, nell'avvalimento della predetta agevolazione in sede di nuovo acquisto.

Prepossidenza di un'altra casa di abitazione

La legge (la Nota II-bis, all'art. 1, Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, il Testo Unico dell'imposta di registro) (2) indica quale presupposto dell'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" la non titolarità (e cioè la c.d. impossidenza), da parte dell'acquirente:

a) "dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio

del comune in cui è situato l'immobile da acquistare" (Nota II-bis, comma 1, lett. b), all'art. 1, TP1);

b) "dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni" tempo per tempo vigenti a far tempo dalla Legge 22 aprile 1982, n. 168, in avanti (Nota II-bis, comma 1, lett. c), all'art. 1, TP1).

La predetta normativa punta, dunque, l'obiettivo sulla mera "prepossidenza" di un'"altra casa di abitazione" e, cioè, senza null'altro aggiungere per qualificare tale "prepossidenza": pertanto, secondo l'opinione che si era consolidata nella prassi professionale, il fattore impediente è la "prepossidenza" di una qualsiasi "altra casa" (o situata nel medesimo Comune o acquistata con l'agevolazione in parola), indipendentemente dal fatto che essa sia bella o brutta, grande o piccola, larga o stretta, alta o bassa, nuova o vecchia, elegante o degradata, sofisticata o fatiscente, strutturalmente in ordine o completamente diroccata, ecc.

(*) *Notaio in Milano*

(1) Il testo dell'ordinanza è riportato a seguire.

(2) D'ora innanzi, ci si riferirà a detta Tariffa Parte Prima con l'acronimo TP1.

Ora, se si conosce la storia dell'agevolazione "prima casa", questo riferimento, fatto dal legislatore alla "prepossidenza" (senza altra qualificazione) di una qualsiasi "altra casa" (e, pertanto, a prescindere dalle sue condizioni oggettive e, tanto meno, dalla situazione soggettiva di chi ne è titolare), è da ritenere un riferimento assolutamente voluto (e, quindi, non è un'espressione da intendere come scritta sbadatamente): l'attuale formulazione normativa venne, infatti, introdotta dopo che pessima prova di sé fecero, dal 24 gennaio 1993 al 31 dicembre 1995, dapprima il disposto dell'art. 1, comma 1, D.L. 23 gennaio 1993, n. 16 (per il quale l'acquirente doveva dichiarare "di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato idoneo ad abitazione" che fosse stato acquistato con o senza l'agevolazione "prima casa", quando in precedenza (3) era invece richiesto che l'acquirente dichiarasse "solo" "di non possedere nel territorio dello Stato altro fabbricato o porzioni di fabbricato destinati ad uso di abitazione"), e poi l'art. 16, D.L. 22 maggio 1993, n. 155 (il quale dispose che l'ac-

SOLUZIONI OPERATIVE

Presupposto dell'ottenimento dell'agevolazione "prima casa"

La legge indica, quale presupposto dell'ottenimento dell'agevolazione "prima casa", la **non titolarità** (e cioè la c.d. impossidenza), da parte dell'**acquirente**:
 a) dei **diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa** di abitazione nel territorio del **Comune** in cui è situato l'immobile da acquistare;
 b) dei **diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni tempo per tempo vigenti a far tempo dalla Legge n. 168/1982, in avanti.**

La predetta normativa punta, dunque, l'obiettivo sulla mera "**prepossidenza**" di un'"altra casa di abitazione" e, cioè, senza null'altro aggiungere per qualificare tale "prepossidenza".

quirente doveva dichiarare "di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato idoneo ad abitazione nel comune ove è situato l'immobile acquistato").

In altri termini, con il predetto art. 1, comma 1, D.L. n. 16/1993, era stato introdotto il principio (poi reiterato dall'art. 16, D.L. n. 155/1993) in base al quale la "prepossidenza" di una abitazione in tanto non era ostativa di un nuovo acquisto agevolato in quanto si trattasse di un fabbricato non "idoneo ad abitazione"; concetto, quello della "idoneità", del quale l'Amministrazione

provò peraltro a suggerire una interpretazione in senso "oggettivo" (4), ma che era inevitabilmente intriso di un forte carattere di "soggettività": se un contribuente fosse stato titolare di un fabbricato "idoneo" o meno era infatti situazione che si prestava ad essere valutata caso per caso, tenendo in considerazione sia le caratteristiche del fabbricato sia le esigenze personali del contribuente e della sua famiglia. La constatazione di questa difficoltà di valutazione di ogni singolo caso concreto e delle sue specifiche peculiarità sospinse dunque il legi-

(3) Ai sensi dell'art. 3, comma 2, Legge 31 dicembre 1991, n. 415: si veda, in materia, Busani, *L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa"*, Milano, 2014, pag. 45.

(4) Nella C.M. n. 1/E del 2 marzo 1994, si sostenne che "la locuzione 'idoneo ad abitazione', usata per la prima volta nella citata Legge n. 75 del 1993 e, successivamente, nel Decreto Legge n. 155 del 1993, convertito, con modificazioni, dalla Legge 19 luglio 1993, n. 243, con riferimento al fabbricato o alla porzione di fabbricato già posseduto, è da intendersi oggettivamente, nel senso che l'unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere classificata o classificabile nelle categorie A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11, occorre cioè che risponda ai requisiti tecnici e di autonomia funzionale che qualificano la stessa come atta all'uso abitativo. A tale proposito si precisa che non assume rilievo l'utilizzazione di fatto diversa dalla classificazione catastale, come ad esempio l'uso ad ufficio di un'unità immobiliare classificata nella categoria A2. Per la determinazione del concetto di idoneità del fabbricato o porzione di fabbricato, non sono, quindi, utilizzabili parametri di ordine soggettivo, riferiti cioè a valutazioni connesse

con la composizione del nucleo familiare e con qualsiasi tipo di esigenza dell'acquirente. Milita, infatti, avverso l'interpretazione che vorrebbe tener conto anche dell'aspetto soggettivo l'evidente carenza di una specifica disposizione normativa; in effetti la legge non reca alcun parametro che possa indurre a collegare l'idoneità dell'abitazione ai bisogni della famiglia".

Con riferimento ad immobili di fatto "non utilizzabili", nella R.M. n. 311657 del 19 maggio 1989, è stato inoltre sostenuto che "non può considerarsi causa ostativa all'utilizzo del bene ai fini abitativi la fatiscenza di tutti e tre gli immobili, di proprietà degli istanti, e quindi la totale indisponibilità degli stessi, essendo tale circostanza [...] ricollegabile eventualmente al mancato restauro dei beni da parte dei proprietari". Ancora, nella C.M. n. 29/9/1449 del 2 giugno 1982, si dispose l'applicabilità delle agevolazioni solo per coloro che non avevano la possibilità di adibire ad abitazione altri immobili posseduti, perché concessi in locazione a terzi con decorrenza anteriore all'entrata in vigore della legge, e per coloro che, pur titolari "di una quota ideale di proprietà", non ne avevano il possesso.

slatore (5), nemmeno due anni dopo dall'entrata in vigore della norma recante quel concetto di "idoneità" (vale a dire dell'art. 1, comma 1, D.L. n. 16/1993), a tornare sui propri passi e a ristabilire, con l'art. 3, comma 131, Legge 28 dicembre 1995, n. 549 (in vigore dal 1° gennaio 1996), lo *status quo erat ante*, e cioè a sancire che l'acquirente dovesse dichiarare solamente "di non essere titolare [...] dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare" (e, quindi, espungendo dal testo normativo qualsiasi riferimento alla "idoneità" del fabbricato preposseduto e, con esso, qualsiasi valutazione soggettiva in ordine alla capacità della casa preposseduta a costituire, o meno, una soddisfacente sistemazione abitativa).

Questa svolta, da un testo normativo che puntava a una valutazione caso per caso della "idoneità" dell'abitazione preposseduta, a un testo normativo che, invece, ha posto come ostacolo all'ottenimento dell'agevolazione la titolarità di una casa *tout court* e, quindi, di una casa

"qualsiasi", ha indubbiamente condizionato la prassi professionale e la dottrina, le quali mai hanno dunque dubitato, dal 1° gennaio 1996 in avanti (e, forse, anche "tirando un sospiro di sollievo" in tal senso, a causa della difficoltà di valutazione - e quindi dell'opinabilità - del concetto di "idoneità"), che l'unica indagine da effettuarsi per conseguire l'agevolazione "prima casa" fosse (non più quella circa la "inidoneità" della casa preposseduta, ma) solo quella inerente la mera oggettiva "impossidenza" di una casa, qualunque essa fosse, comunque essa fosse conformata e qualsiasi fossero le condizioni (personali o familiari) del suo proprietario.

Orientamenti giurisprudenziali sul concetto di "idoneità" all'uso abitativo

Quanto alla giurisprudenza, essa - sempre dal 1° gennaio 1996 in avanti - mai (6) si è occupata della "idoneità" della casa preposseduta, se non in vertenze insorte tra il Fisco e i contribuenti per atti di acquisto, stipulati, appun-

(5) Cfr. Busani, *L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa"*, cit., pag. 72. Secondo Lupi, "Acquisto prima casa: le agevolazioni di Cimabue", in *Rass. trib.*, 1994, pag. 307, il concetto di "idoneità" si rendeva "operativamente ingestibile: a meno di non voler valutare di quanto spazio ha bisogno ciascuna famiglia, dove lavora il papà, se i figli possono dormire nella stessa stanza e al limite per quanto tempo il nonno si trattiene nel bagno. Tutte le condizioni per fruire dell'agevolazione devono invece essere controllabili documentalmente, in modo facile e inoppugnabile e perciò l'unica interpretazione praticabile è quella (aberrante), che vieta di fruire dell'agevolazione a chiunque possieda un immobile 'astrattamente' utilizzabile come abitazione, foss'anche una moncamera nel paesello avito di Sgurgola Marsicana". Cfr. anche Ristauri, "L'idoneità abitativa" al fine dei requisiti "prima casa", in *il fisco*, n. 5/2007, pag. 748, secondo la quale "proprio perché l'idoneità all'abitazione rappresentava un criterio da 'adattare' di volta in volta alla tipologia di famiglia e alle caratteristiche dei componenti di questa, la riforma legislativa descritta ha avuto come obiettivo quello di 'oggettivizzare' i presupposti in base ai quali accordare l'agevolazione 'prima casa', eliminando qualsiasi riferimento a tutti quegli elementi che attribuiscono 'idoneità abitativa', quali (a titolo esemplificativo) la sufficienza dei servizi, la decorosità delle finiture, l'estensione dei metri quadrati calpestabili e l'opportunità di ridurre l'occupazione dell'immobile solo per determinati mesi l'anno".

(6) Con la sola eccezione di Cass. 18 luglio 1996, n. 6476 (sulla quale cfr. Busani, "Bocciatura senza appello per la tesi delle Finanze", in *Il Sole - 24 Ore*, 15 ottobre 1996), in *Foro it.*, 1996, I, pag. 3369; in *Dir. prat. trib.*, 1997, pag. 795, con nota di Scancarrello, "Valenza della destinazione od idoneità ad uso abitativo dei fabbricati oggetto delle agevolazioni 'prima casa'", in *Corr. Trib.*, n. 32/1997, con nota di Bellini, "Agevolazioni 'prima casa' su l'immobile già posseduto non idoneo ad abitazione"; in *Dir. prat. trib.*, 1998, pag. 412, con nota di Gastal-

do, "Sulla prepossidenza di un fabbricato ai fini della agevolazione per l'acquisto della 'prima casa'", e in *il fisco*, 1996, pag. 9175, con nota di Caputo, "La possidenza di altro alloggio non idoneo ad abitazione è irrilevante ai fini dell'agevolazione 'prima casa'", relativa a un contratto del 1983, per la quale "ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 1, comma 6, Legge 22 aprile 1982 n. 168, in materia di trasferimento di fabbricati destinati ad abitazione non di lusso, la condizione di non possedere altro fabbricato destinato ad abitazione deve essere valutata con riferimento alla idoneità abitativa dell'immobile, tenendo conto della situazione personale dell'acquirente" (nella specie l'immobile preposseduto era "una residenza balneare" in relazione alla quale la Corte ha ritenuto che "il requisito della impossidenza di 'altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione', fissato dalla menzionata norma, va inteso come carenza di altro alloggio concretamente in grado di sopperire ai bisogni abitativi").

È lecito tuttavia il "sospetto" che, giudicando nel luglio del 1996 (e cioè appena qualche mese dopo la cessazione dal vigore della legislazione che dava rilievo alla "inidoneità" della casa preposseduta), la Cassazione abbia subito influenza da tale legislazione, seppur (da poco) abrogata e seppur giudicando su una fattispecie del 1983 e, quindi, anteriore alla entrata in vigore del D.L. n. 16/1993.

In senso conforme a Cass. n. 6476/1996, si era già espressa (in una fattispecie evidentemente anteriore al vigore dell'art. 1, comma 1, D.L. 23 gennaio 1993, n. 16) Comm. trib. I grado Trani, 25 maggio 1988, in *Rep. Foro it.*, 1989, voce "Tributi in genere", n. 738, secondo cui la condizione prevista dalla legge di non possedere altro fabbricato destinato ad abitazione sottintende come "quel bene sia attualmente suscettibile di soddisfare le esigenze abitative dell'acquirente medesimo [...] in relazione alla composizione numerica della famiglia ed alle condizioni statiche ed igieniche"; secondo la commissione di Trani tale interpretazione trovava pure "indiretto conforto nel

to, tra il 24 gennaio 1993 e il 31 dicembre 1995, nelle quali l'Amministrazione, invero, sostenne (al cospetto di un dettato normativo che conferiva appunto rilevanza alla situazione di "inidoneità" della casa "preposseduta") una battaglia di retroguardia, accampando la propria predetta (insostenibile) visione "oggettiva" del concetto di "idoneità", mentre i contribuenti ebbero gioco facile presso i giudici nel concludere (essenzialmente in relazione ad abitazioni di modeste dimensioni oppure locate a terzi oppure ancora, nella maggior parte dei casi, distanti dal luogo di lavoro dell'acquirente) che il concetto di "idoneità" indicato dalla legge era, per sua stessa natura, fortemente connotato da intrinseche caratteristiche di soggettività (7).

Senonché, all'improvviso, dopo esser stata sopita per quasi quindici anni per effetto del mutato scenario legislativo sopra descritto, la questione della "idoneità" della casa preposseduta è tornata prepotentemente alla ribalta, nonostante la menzionata evoluzione del quadro normativo di riferimento (8), con l'autorevolezza propria della giurisprudenza di legittimità (9); e anche questa volta l'Amministrazione non ha apprezzato (10), salvo, ma in una sola specifica occasione, successivamente riconoscere (e, quindi, ammettere che la prepossidenza osservata nel caso concreto non ostacolava un ulteriore avvalimento dell'agevolazione) la inidoneità oggettiva di un fabbricato lesionato da un terremoto e, perciò, reso inagibile (11).

D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035 sull'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica: non è preclusivo all'assegnazione l'attuale disporre di un alloggio non adeguato e tale viene definito quello che non sia composto da un numero di vani (esclusi gli accessori) pari a quello dei familiari del concorrente all'assegnazione".

(7) Cfr. Comm. trib. prov. di Salerno, 5 marzo 1997, in *GT - Riv. giur. trib.*, 1998, pag. 493, con nota di lanniello, "Agevolazioni prima casa e possesso di altra 'abitazione inidonea'"; Cass. 10 settembre 1999, n. 9647, in *Riv. Not.*, 2000, pag. 410; Cass. 12 ottobre 1999, n. 11428, in *Giur. Imp.*, 2000, pag. 340; Comm. trib. prov. di Pisa, 12 gennaio 2000, n. 148, in *GT - Riv. giur. trib.*, 2000, pag. 721, con nota di lanniello, "Non decade dalle agevolazioni prima casa chi già possiede un'abitazione 'non idonea'"; Cass. 28 giugno 2000, n. 8771, in *GT - Riv. giur. trib.*, 2001, pag. 1137, con nota di lanniello, "Il requisito dell'idoneità di altra abitazione ai fini delle agevolazioni 'prima casa'"; Cass. 4 giugno 2001, n. 7505, in *Giur. Imp.*, 2001, pag. 929; Cass. 25 maggio 2002, n. 7686, in *Arch. Loc.*, 2002, pag. 558; Cass. 27 novembre 2002, n. 16774, in *Dir. prat. trib.*, n. 2/2003, pag. 1079; e in *GT - Riv. giur. trib.*, n. 4/2003, pag. 372, con nota di lanniello, "Benefici 'prima casa' e impossidenza di altra abitazione idonea"; Cass. 18 febbraio 2003, n. 2418, in *il fisco*, 2003, pag. 2816; Cass. 27 marzo 2003, n. 4614; Cass. 11 luglio 2003, n. 10925, in *Foro it.*, 2003, I, pag. 2981; in *Arch. Loc.*, 2003, pag. 801; in *Notariato*, 2003, pag. 461; in *Arch. Civ.*, 2004, pag. 698; e in *Boll. trib.*, 2004, pag. 155; Cass. 23 dicembre 2003, n. 19738, in *Boll. trib.*, 2004, pag. 1195; Cass. 17 maggio 2006, n. 11564, in *il fisco*, 2006, pag. 3950; Cass. 14 maggio 2008, n. 12023; Cass. 6 marzo 2009, n. 5493; Cass. 14 dicembre 2012, n. 23064, in *Imm. e Propr.*, n. 4/2013, pag. 238, con nota di Servidio, "Acquisto seconda casa: agevolazioni salve se la prima è utilizzata come studio".

(8) Occorre prestare attenzione al fatto che vi sono sentenze le quali, pur avendo data recente (ad esempio: Cass. 17 maggio 2006, n. 11564, in *il fisco*, 2006, pag. 3950; Cass. 14 maggio 2008, n. 12023; Cass. 6 marzo 2009, n. 5493; Cass. 14 dicembre 2012, n. 23064, in *Ced Cassazione*, rv. 625061), si riferiscono a fattispecie originatesi anteriormente all'entrata in vigore dell'art. 3, comma 131, Legge n. 549/1995. Invece, la predetta Cass. 7 agosto 2009, n. 18128, è relativa a fattispecie originatesi quasi sicuramente in epoca posteriore all'entrata in vigore di detto art. 3, comma 131, Legge n. 549/1995; anche Cass. 8 gennaio 2010, n. 100, pare essere posteriore.

(9) Cfr. Cass. 7 agosto 2009, n. 18128, in *Ced Cassazione*, rv.

610211; e Cass. 8 gennaio 2010, n. 100, in *Corr. Trib.*, n. 9/2010, pag. 671 con nota di lanniello, "'Prima casa' agevolata se quella già posseduta non soddisfa il contribuente"; in *GT - Riv. giur. trib.*, n. 4/2010, pag. 318, con nota di Busani, "Agevolazione 'prima casa' e idoneità dell'abitazione 'preposseduta'"; in *il fisco*, 2010, pag. 914, con nota di Maiorino, "Agevolazioni prima casa in presenza di altra abitazione inidonea"; in *Imm. Propr.*, n. 4/2010, pag. 229, con nota di Servidio, "Benefici 'prima casa' e inidoneità di altro alloggio"; e in *Fam. Dir.*, n. 5/2010, pag. 459, con nota di Liprino, "La proprietà nello stesso comune di altra casa d'abitazione inidonea a soddisfare le esigenze della famiglia dell'acquirente non preclude l'accesso ai benefici prima casa".

In questa scia di ritrovata rilevanza del requisito della "idoneità abitativa" dell'abitazione preposseduta dal contribuente, è senz'altro da inserire anche Cass. 19 febbraio 2014, n. 3931, in *Notariato*, n. 2/2014, pag. 209 (sulla quale cfr. Busani, "La casa dei coniugi separati non osta al *bonus* fiscale", in *Il Sole - 24 Ore* del 20 febbraio 2014; e Servidio, "Separazione tra coniugi e benefici 'prima casa'", in *Imm. Propr.*, n. 6/2014, pag. 367), per la quale, nel caso di intervenuta separazione coniugale, se i coniugi si trovino ad essere comproprietari della casa adibita a residenza familiare (per averla comprata *pro quota* in regime di "separazione dei beni" o perché l'acquisto in "comunione legale" da essi effettuato si sia poi tramutato in "comunione ordinaria" per effetto della loro separazione coniugale), la titolarità di tale quota di comproprietà rappresenta per ciascuno di detti coniugi una situazione di casa "inidonea" a soddisfare le sue esigenze abitative, trattandosi quindi di una situazione che non impedisce a ognuno di essi un nuovo acquisto con il beneficio dell'agevolazione "prima casa".

(10) Cfr. la risoluzione n. 86/E del 20 agosto 2010, oltre illustrata e commentata.

(11) Cfr. la risoluzione n. 107/E del 1° agosto 2017 (sulla quale cfr. Busani, "Alloggio inidoneo, sì al *bonus*", in *Il Sole - 24 Ore* del 2 agosto 2017), ove si afferma che "per effetto dell'evento sismico si è verificato un impedimento oggettivo, non prevedibile e tale da non poter essere evitato, che ha comportato l'impossibilità per il contribuente di continuare ad utilizzare l'immobile acquistato per finalità abitative. Tale oggettiva impossibilità risulta attestata dall'ordinanza del Sindaco [...] con la quale è stata dichiarata l'inagibilità dell'immobile di proprietà dell'istante, che, dunque, non potrà più essere utilizzato per la sua funzione abitativa "fino a nuova disposizione" che potrebbe essere emanata dagli organi competenti. Alla luce di

In particolare, nella sentenza n. 18128/2009 (12) la Suprema Corte ha ritenuto che “il requisito della ‘impossidenza di altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione’ sussiste nel caso di carenza di alloggio concretamente idoneo a sopperire ai bisogni abitativi, e, pertanto, non resta escluso dalla proprietà di un altro appartamento, ove l’interessato deduca e dimostri che non sia in grado, per dimensioni e complessive caratteristiche, di soddisfare dette esigenze”, mentre nella ordinanza n. 100/2010 (13) (scritta, invero, in un modo un po’ sbrigativo e senza far capire se la fattispecie oggetto del giudizio avesse, o meno, a che fare con la normativa di cui al D.L. n. 16/1993 e al D.L. n. 155/1993 e, comunque, emanata in una fattispecie di prepossessione - è bene notarlo - di una unità abitativa della superficie di 22,69 metri quadrati) la Corte di cassazione ha sostenuto che, quando la legge pone quale condizione “per l’applicazione dell’aliquota ridotta dell’imposta di registro, la non possidenza di altra abitazione, si riferisce, anche alla luce della *ratio* della disciplina, ad una disponibilità non meramente oggettiva, bensì soggettiva, nel senso che ricorre il requisito dell’applicazione del beneficio anche all’ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi suoi e della famiglia”.

Quanto, poi, al fatto che la predetta normativa di cui al D.L. n. 16/1993 e al D.L. n. 155/1993 (che era esplicita sul punto della rilevanza della “inidoneità” della casa preposseduta) sia stata sostituita (con l’art. 3, comma 131, Legge n. 549/1995) da una disciplina in cui il concetto di “idoneità” più non compare, la Corte ritiene (nella sentenza n. 18128/2009) che “la successiva normativa, lungi dall’introdurre un requisito nuovo, come assume la ricorrente, appare

invece meramente interpretativa di quella precedente”; e ciò in quanto, secondo l’ordinanza n. 19989/2018, “il concetto di idoneità o inidoneità deve ritenersi intrinseco alla nozione di abitazione [...] anche alla luce della *ratio* della disciplina, che è quella di agevolare l’acquisto di un alloggio finalizzato, appunto, a sopperire ai bisogni abitativi dell’acquirente e della sua famiglia”.

La sorpresa causata da queste decisioni della giurisprudenza di legittimità (al cospetto di una prassi professionale pluriennale in quanto sviluppatasi dal 1996 al 2009 - nell’ambito della quale al requisito della “inidoneità” della casa preposseduta non pare esser stata conferita la benché minima rilevanza) fu tale da far pensare, a prima lettura (14), che la Cassazione fosse, in effetti, incorsa in una (un po’ clamorosa) svista (anche perché la motivazione, assai succinta, delle due decisioni - la n. 18128/2009 e la n. 100/2010 - induceva a pensare che il problema non fosse stato granché meditato): o per aver ritenuto ancora vigente la predetta normativa di cui al D.L. n. 16/1993 e al D.L. n. 155/1993 oppure per aver giudicato, secondo tale normativa (e, quindi, in base alla giurisprudenza formatasi su di essa), fattispecie che, originatesi invece dopo il 1° gennaio 1996, dovevano essere valutate, invero, secondo il disposto della legislazione successivamente intervenuta e per le quali non era conferente il richiamo alla detta giurisprudenza.

Al contrario, effettuando una lettura meno frettolosa, quella effettuata dalla Cassazione nel 2009-2010 appare una vera e propria svolta o, meglio, un definitivo consolidamento (ma, comunque, con alcune eccezioni) (15) di quanto originariamente sancito nella sentenza n. 6476/1996 (ove, come detto, si giudicava una fattispecie originatasi con un contratto stipulato

quanto sopra, la scrivente ritiene che nella fattispecie rappresentata dall’istante si configuri, per effetto di un evento sopravvenuto e cioè l’evento sismico, una ipotesi di inidoneità oggettiva all’utilizzo abitativo dell’immobile posseduto. Si ritiene, pertanto che, fintanto che permanga la dichiarazione di inagibilità dell’immobile preposseduto, il contribuente potrà beneficiare delle agevolazioni ‘prima casa’ per l’acquisto di un nuovo immobile”.

(12) La fattispecie oggetto di questo giudizio è quasi sicuramente insorta dopo il 31 dicembre 1995, essendo la sentenza

della Commissione regionale Puglia, oggetto di ricorso in Cassazione, datata 8 luglio 2005.

(13) Cfr. Busani, “L’idoneità insita nel concetto di abitazione”, in *Il Sole - 24 Ore* del 16 gennaio 2010.

(14) Cfr. Busani, “Per la prima casa serve l’idoneità”, in *Il Sole - 24 Ore* del 12 gennaio 2010.

(15) Cfr. Cass. 13 giugno 2017, n. 14740 (sulla quale cfr. Busani, “Niente sconto prima casa a chi è già beneficiario”, in *Il Sole - 24 Ore* del 18 luglio 2017), in *Il fisco*, n. 29/2017, pag. 2873, con nota di Borgoglio, “Agevolazione prima casa non

nel 1983, e cioè in un'epoca nella quale il concetto di "idoneità" non era ancora contemplato nella legislazione vigente). In altri termini, secondo l'attuale prevalente orientamento della Cassazione (16) (condiviso dalla dominante giurisprudenza di merito) (17), che pare esser stato definitivamente precisato nella sentenza n. 2565/2018 (18) (in cui, tra l'altro, si è ben distinto - a differenza di quanto accaduto nelle precedenti decisioni del giudice di legittimità (19) - il caso della "impossidenza" di altra abitazione nel medesimo Comune da quello della "impossidenza" di altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa" e dovun-

LA GIURISPRUDENZA

Inidoneità all'uso abitativo della casa preposseduta

Secondo l'attuale orientamento della Cassazione, l'inidoneità all'uso abitativo della casa preposseduta permette un nuovo acquisto agevolato (e cioè senza che si debba alienare la prepossidenza) qualora si tratti di una **prepossidenza non** acquistata con l'agevolazione "**prima casa**" e ubicata nel medesimo **Comune** nel quale è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto; l'inidoneità dovrebbe essere conseguente, sia a **fattori soggettivi** che a fattori **oggettivi** di qualsiasi natura e specie e, tra questi ultimi, dovrebbe essere ricompresa anche la fattispecie dell'**inidoneità "giuridica"**.

que ubicata sul territorio nazionale), nonché nell'ordinanza in esame (20) (nella quale, peraltro, si affronta solamente il tema della prepossidenza nel medesimo Comune, senza minimamente accennare al caso della prepossidenza di un'abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa"):

a) con la sentenza n. 6476/1996 è stato inaugurato (21) l'indirizzo per il quale, detto in sintesi, "una casa" non è "una casa" se essa non sia "ido-

nea" per un utilizzo abitativo;
b) la legislazione successiva al 31 dicembre 1995, pur non menzionando più il requisito della "idoneità" della casa "preposseduta" (pre-

utilizzabile per più immobili contemporaneamente", ove si afferma l'irrilevanza della idoneità, o meno, ad uso abitativo della casa preposseduta, facendosi notare che se la legge agevola l'acquisto del diritto di nuda proprietà, ciò significa che l'effettività dell'uso abitativo è ritenuto dalla legge ininfluente; e Cass. 2 agosto 2017, n. 19255, in *il fisco*, n. 32-33/2017, pag. 3197, secondo cui "la legge condiziona la spettanza dei benefici fiscali alla non titolarità del diritto di proprietà di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile da acquistare, senza più menzionare anche il requisito dell'idoneità dell'immobile, presente invece nella precedente formulazione della norma; sicché non assume rilievo la situazione soggettiva del contribuente o il concreto utilizzo del bene, assumendo rilievo il solo parametro oggettivo della classificazione catastale dello stesso".

(16) Cfr. Cass. 8 ottobre 2014, n. 21289, in *Notariato*, n. 6/2014, pag. 683; Cass. 17 novembre 2017, n. 27376 (sulla quale cfr. Busani, "Doppio *bonus* prima casa se un'abitazione è inidonea", in *Il Sole - 24 Ore* del 18 novembre 2017), in *il fisco*, n. 1/2018, pag. 80, con nota di Borgoglio, "Lo studio già acquistato nello stesso Comune non preclude l'agevolazione 'prima casa'"; Cass. 27 luglio 2018, n. 19989 (sulla quale cfr. Busani, "Prima casa con agevolazione se l'altra è inidonea perché locata", in *Il Sole - 24 Ore* del 1° agosto 2018).

Queste pronunce della Cassazione trovano appoggio anche in Corte cost. 6 luglio 2011, n. 203, in *il fisco*, n. 31/2011, pag. 5035, con nota di Turis, "Presupposti per le agevolazioni 'prima casa' al vaglio della Consulta", ove (nel dichiarare manifestamente inammissibile una questione di legittimità costituzionale sollevata con riferimento alla normativa sull'agevolazione "prima casa") si avalla l'impostazione assunta, in materia, dalla Cassazione.

(17) Cfr. Comm. trib. prov. di Alessandria, 1° febbraio 2010, n. 22; Comm. trib. reg. Puglia, 7 giugno 2010, n. 52; Comm. trib. prov. di Matera, 24 novembre 2011, n. 820, in *Notariato*, n. 2/2012, pag. 225; 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 (sulla

quale cfr. Busani, "Aiuti prima casa replicabili se l'abitazione è 'inidonea'", in *Il Sole - 24 Ore* del 14 dicembre 2015), in *Notariato*, n. 1/2016, pag. 65; Comm. trib. reg. Lombardia, 6 luglio 2016, in *Notariato*, n. 6/2016, pag. 647.

In senso contrario, cfr. Comm. trib. reg. Lazio, 3 maggio 2017, in *Notariato*, n. 4/2017, pag. 483.

(18) Cfr. Cass. 2 febbraio 2018, n. 2565 (sulla quale cfr. Busani, "*Bonus* prima casa se il vecchio immobile è inidoneo", in *Il Sole - 24 Ore* del 3 febbraio 2018; e Busani, "La seconda-prima casa sfida il Fisco", in *Il Sole - 24 Ore* del 7 marzo 2018), in *il fisco*, n. 9/2018, pag. 877, con nota di Piccolo, "Agevolazioni fiscali 'prima casa' per l'atto di riacquisto per inidoneità della precedente unità immobiliare".

(19) Invero, in Cass. n. 18128/2009, e in Cass. n. 100/2010, nulla si accenna sul tema della differenza tra la prepossidenza di una casa nel medesimo Comune e di una casa, ovunque ubicata, acquistata con l'agevolazione "prima casa". Nelle successive decisioni (Cass. n. 21289/2014; Id., n. 2278/2016; e Id., n. 27376/2017) si verte, invero, in fattispecie di case prepossedute nel medesimo Comune; ma non è dato di sapere, leggendo questi documenti, se si trattasse di case acquistate, o meno, con l'agevolazione; né, comunque, alcunché è argomentato (come invece viene argomentato in Cass. n. 2565/2018) circa la differenza che vi è tra una casa non idonea, non acquistata con l'agevolazione "prima casa" e ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova la casa oggetto di nuovo acquisto, e una casa non idonea, ovunque ubicata e invece acquistata con l'agevolazione "prima casa".

(20) Sulla quale cfr. Busani, "Prima casa con agevolazione se l'altra è inidonea perché locata", in *Il Sole - 24 Ore* del 1° agosto 2018).

(21) Già s'è osservato che, trattandosi di una sentenza depositata nel luglio del 1996 (e cioè appena qualche mese dopo la cessazione dal vigore della legislazione che dava rilievo alla "inidoneità" della casa preposseduta), la Cassazione abbia subito influenza da tale legislazione, seppur (da poco) abrogata e seppur giudicando su una fattispecie del 1983 e, quindi, anteriore alla entrata in vigore del D.L. n. 16/1993.

visto invece nella legislazione vigente tra il 24 gennaio 1993 e il 31 dicembre 1995), non lo avrebbe espunto, poiché essa comunque presupporrebbe implicitamente il requisito della “idoneità”;

c) l’inidoneità della casa preposseduta permette un nuovo acquisto agevolato (e cioè senza che si debba alienare la prepossidenza) qualora si tratti di una prepossidenza (non acquistata con l’agevolazione “prima casa” e) ubicata nel medesimo Comune nel quale è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto;

d) l’inidoneità della casa preposseduta non permette, invece, un nuovo acquisto agevolato qualora si tratti di una prepossidenza, ovunque ubicata, che sia stata acquistata con l’agevolazione “prima casa” (derivando la differenza, con la fattispecie al punto precedente, dalla considerazione che - secondo il disposto della Nota II-bis all’art. 1, TP1 - la prepossidenza di un diritto di nuda proprietà - non acquistata con l’agevolazione “prima casa” - non impedisce un nuovo acquisto agevolato, mentre lo impedisce la prepossidenza di un diritto di nuda proprietà acquistato con l’agevolazione “prima casa”: ciò che porta a concludere che, se è impediente anche un diritto di nuda proprietà, allora non c’è modo di dar ingresso a un giudizio di inidoneità della prepossidenza) (22);

e) l’inidoneità di cui sopra alla lett. c) dovrebbe essere conseguente sia a fattori soggettivi che a fattori oggettivi (23) di qualsiasi natura e specie

e, tra questi ultimi, secondo l’ordinanza n. 19989/2018, qui in commento, dovrebbe essere ricompresa anche (a meno che non si provi una sua “maliziosa preordinazione”) la fattispecie dell’inidoneità “giuridica” (e cioè il fatto che, ad esempio, la casa preposseduta sia indisponibile per la sussistenza di un altrui diritto di godimento, derivante dalla concessione di un usufrutto o per effetto di un contratto di locazione, senza che abbia rilevanza il carattere temporaneo del diritto di godimento del conduttore).

In sostanza, “non si può ritenere d’ostacolo [...] all’applicazione delle agevolazioni ‘prima casa’ la circostanza che l’acquirente dell’immobile sia al contempo proprietario d’altro immobile (acquistato senza agevolazioni nel medesimo Comune) che, ‘per qualsiasi ragione’ sia inidoneo [...] ad essere destinato a sua abitazione” (24).

Ma non v’è chi non veda che questo ragionamento sarebbe bensì coerente ove la legge imponesse l’onere, a chi compra la “prima casa”, di andarvi effettivamente ad abitare; ma si appalesa oltremodo contraddittorio se si considera che, da un lato, il prepossesso, nel medesimo Comune, di una casa inidonea all’uso abitativo non inibisce l’avvalimento della agevolazione, quando poi, d’altro lato, non vi è alcun onere che la casa acquistata con il beneficio fiscale sia destinata ad abitazione del contribuente che ha approfittato del trattamento fiscale privilegiato.

(22) Cfr. Cass. 2 febbraio 2018, n. 2565 (sulla quale cfr. Busani, “Bonus prima casa se il vecchio immobile è inidoneo”, in *Il Sole - 24 Ore* del 3 febbraio 2018; e Busani, “La seconda-prima casa sfida il Fisco”, in *Il Sole - 24 Ore* del 7 marzo 2018), in *il fisco*, n. 9/2018, pag. 877, con nota di Piccolo, “Agevolazioni fiscali ‘prima casa’ per l’atto di riacquisto per inidoneità della precedente unità immobiliare”, secondo cui “la titolarità anche della nuda proprietà di altra abitazione, acquistata con le agevolazioni, esclude la rilevanza della inidoneità della stessa”.

(23) Cfr. la predetta Cass. 2 febbraio 2018, n. 2565, secondo cui, in sede di nuovo acquisto “può essere riconosciuto il beneficio” dell’agevolazione “prima casa” sia nel caso che la inidoneità della prepossidenza derivi da “‘circostanze di natura oggettiva’, come nel caso d’effettiva inabitabilità, che di natura soggettiva, nel caso il fabbricato sia inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative”.

La giurisprudenza di legittimità appena successiva peraltro pareva (in quanto la motivazione della sentenza n. 2565/2018 non è, di certo, un esempio di chiarezza) smentire però questo assunto: in Cass. 5 aprile 2018, n. 8429, infatti, si legge: “l’espressione ‘casa di abitazione’ ha sicuramente, carattere oggettivo (come, peraltro, riconosciuto da questa Corte nella sentenza 10925/2003), con conseguente necessità di attenersi

al parametro oggettivo della classificazione catastale dell’immobile, senza che assuma rilievo il concreto utilizzo dello stesso o la situazione soggettiva del contribuente”.

La giurisprudenza di legittimità è però repentinamente tornata sui suoi passi: cfr. Cass. 10 luglio 2018, n. 18098, ove si è riaffermato che “l’inidoneità della casa di abitazione preposseduta va valutata sia in senso oggettivo (effettiva inabitabilità), che in senso soggettivo (fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative)”; e Cass. 27 luglio 2018, n. 19989 (sulla quale cfr. Busani, “Prima casa con agevolazione se l’altra è inidonea perché locata”, in *Il Sole - 24 Ore* del 1° agosto 2018), per la quale “va rilevato che la norma, richiedendo l’impossidenza di ‘altra casa di abitazione’, non evoca alcuna specifica caratteristica, né fisica né giuridica, idonea ad escludere l’inidoneità abitativa, se non quella imita nella nozione stessa di ‘abitazione’. Sicché, una volta affermato il principio che tale nozione deve essere intesa in senso sia oggettivo che soggettivo e, comunque, come possibilità di un concreto ed effettivo utilizzo del bene ad uso di abitazione, non resta spazio per escludere ‘a priori’ la rilevanza ai fini di un giudizio di ‘inidoneità’ solo di alcune, tra le molteplici ipotizzabili, ragioni ostative a tale concreto utilizzo”.

(24) Cass. 2 febbraio 2018, n. 2565, cit.

L'ORDINANZA

Cassazione, Sez. trib., Ord. 27 luglio 2018 (19 giugno 2018), n. 19989 - Pres. Di Iasi - Rel. D'Ovidio

La c.d. agevolazione per l'acquisto della "prima casa" compete anche all'acquirente che sia titolare del diritto di proprietà su altra casa (situata nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione che viene acquistata), allorché tale casa sia oggetto di un rapporto locativo regolarmente registrato e non maliziosamente preordinato a creare lo stato di indisponibilità della stessa. Infatti, la nozione di "casa di abitazione" deve essere intesa nel senso di alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo materiale che giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato, sicché tale idoneità deve ritenersi insussistente nel caso in cui l'immobile sia locato a terzi.

Rilevato

Che:

1. Con sentenza n. 7/5/11, depositata il 20/1/2011 e notificata il 29/9/2011, la Commissione Tributaria Regionale di Milano rigettava l'appello proposto da C.A. avverso la sentenza n. 96/29/2010 emessa dalla Commissione Provinciale, la quale, a sua volta, aveva rigettato il ricorso proposto dallo stesso C. avverso l'avviso di liquidazione, notificatogli il 27/11/2008, con cui l'Ufficio aveva recuperato a tassazione la maggior imposta dovuta in ragione del disconoscimento del diritto del contribuente a fruire dell'agevolazione prima casa, invocata al momento dell'acquisto, avvenuto con atto stipulato il (*omissis*) e registrato il successivo (*omissis*), di un appartamento sito in (*omissis*).

La CTR motivava la decisione rilevando che, qualora l'acquirente sia proprietario di altro immobile nel medesimo Comune, come nella specie, il diritto all'agevolazione "prima casa" è subordinato alla inidoneità abitativa dello stesso, e non alla sua temporanea indisponibilità per impedimenti giuridici, come la locazione a terzi dedotta da ricorrente.

2. Avvero tale sentenza il C. ha proposto ricorso per cassazione, affidato ad un unico motivo. Resiste con controricorso l'Agenzia delle Entrate.

Considerato

Che:

1. Con l'unico motivo di ricorso è prospettata la "violazione della norma contenuta alla lett. B), art. 1, nota 2 bis, della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 in relazione all'art. 360, n. 3. Deduce il ricorrente che la norma contenuta alla lett. B), art. 1, nota 2 bis della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, come ripetutamente affermato dalla giurisprudenza, dovrebbe essere interpreta-

ta con riguardo alla sua finalità, che è quella di agevolare l'acquisto della casa di abitazione a chi non sia nella disponibilità di altro alloggio idoneo. In tale prospettiva, la disponibilità di altro alloggio dovrebbe essere intesa non in senso oggettivo, ma in senso soggettivo, in relazione alle esigenze di vita dell'acquirente, da valutare con riferimento alla data dell'acquisto. Conseguentemente, la CFR avrebbe erroneamente disapplicato la norma in discorso nei confronti del C., il quale non aveva potuto utilizzare ad uso di abitazione propria il primo immobile acquistato in quanto quest'ultimo, all'atto dell'acquisto del secondo appartamento, si trovava in uno stato di locazione che ne comportava l'inidoneità a fungere da prima casa.

1.1. Il motivo è fondato.

Giova premettere che il D.P.R. n. 131 del 1986, nel testo applicabile *ratione temporis* (come modificato con la Legge 28 dicembre 1995, n. 549, art. 3, comma 131, discutendosi di un atto di compravendita stipulato nel dicembre 2005), indica quale presupposto dell'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" la non titolarità (e cioè la cosiddetta "impossidenza"), da parte dell'acquirente, che non abbia in precedenza fruito di tale agevolazione, "dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare" (Nota 2-bis, comma 1, lett. b).

L'elemento impediente risultante dal testo del citato Decreto è, dunque, la mera pre-possidenza di un'"altra casa di abitazione", null'altro essendo aggiunto dalla norma per qualificare tale "pre-possidenza", con riferimento in particolare alle caratteristiche strutturali della "casa" già posseduta o alla sua rispondenza alle esigenze abitative dell'acquirente.

Tale formulazione normativa venne introdotta dopo le modifiche che, tra il 24 gennaio 1993 ed il 31 dicembre 1995, avevano regolato la materia: il disposto

del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, art. 1, comma 1, convertito in Legge 24 marzo 1993, n. 75 (per il quale l'acquirente doveva dichiarare "di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato idoneo ad abitazione"), e poi il D.L. 22 maggio 1993, n. 155, art. 16, convertito in Legge 19 luglio 1993, n. 243 (il quale ribadiva che l'acquirente doveva dichiarare "di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato idoneo ad abitazione").

Con le richiamate disposizioni dell'anno 1993, dunque, era stato introdotto (per la prima volta espressamente) il principio in base al quale la "pre-possidenza" di una abitazione in tanto non era ostativa a un nuovo acquisto agevolato in quanto si trattasse di un fabbricato non "idoneo ad abitazione"; concetto, quello della "non idoneità", che la giurisprudenza di legittimità specificò dovesse ravvisarsi nel caso in cui l'acquirente possedesse un alloggio concretamente non idoneo, per dimensioni e caratteristiche, per lo scopo abitativo anche della sua famiglia, con necessaria valutazione di tale requisito in senso soggettivo, sicché l'inidoneità dell'alloggio già posseduto doveva essere valutata dal punto di vista del compratore in relazione alle esigenze abitative del suo nucleo familiare. (così Cass., sez. 5, 5/02/2016, n. 2278, Rv. 638911 - 01 e, da ultimo, Cass., sez. 5, 2/02/2018, n. 2565, Rv. 646929 - 01. Tale interpretazione, peraltro, si poneva in linea di continuità con quanto già ritenuto dalla Suprema Corte nel vigore della precedente disciplina, nonostante che nella stessa non fosse menzionato il requisito della "idoneità" ma "solo" quella della non possidenza di "altro fabbricato o porzioni di fabbricato destinati ad uso di abitazione": Cass. sez. 5, 7/08/2009, n. 18128, Rv. 610211 - 01, secondo la quale "il requisito della impossidenza di altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione" sussiste nel caso di carena di altro alloggio concretamente idoneo a sopperire ai bisogni abitativi, e, quindi, non resta escluso dalla proprietà di un altro appartamento, ove l'interessato deduca e dimostri che non sia in grado, per dimensioni e complessive caratteristiche, di soddisfare dette esigenze"). A fronte della sostituzione della disciplina di cui al D.L. n. 16 del 1993 e al D.L. n. 155 del 1993 (che, come visto, era esplicita sul punto della "idoneità" della casa pre-posseduta) con una disciplina (L. n. 549 del 1995, art. 3, comma 131) in cui il concetto di "idoneità" non era più previsto, la Corte ha ritenuto (nella citata sentenza n. 18128/2009, sul punto confr. anche Cass. n. 2565/2018, in motivazione) che successiva normativa, lungi dall'introdurre un requisito nuovo, appare invece meramente interpretati-

va di quella precedente, e ciò in quanto il concetto di abitazione presuppone implicitamente il requisito della "idoneità", con la conseguenza che, se la casa "preposseduta" non è "idonea", la sua presenza non impedirebbe l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" in occasione di un nuovo acquisto.

Un difforme orientamento della giurisprudenza di legittimità, invero, ha valorizzato invece la nuova dizione dell'art. 1, nota seconda *bis*, tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, nel testo vigente "*ratione temporis*" alla data del rogito (nella specie, stipulato nell'aprile marzo 2007), che condiziona l'agevolazione alla non titolarità del diritto di proprietà "di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile da acquistare", senza più menzionare anche il requisito "dell'idoneità dell'immobile", presente invece nella precedente formulazione della norma: secondo tale orientamento, dunque, non assume (più) rilievo la situazione soggettiva del contribuente o il concreto utilizzo del bene, rilevando il solo parametro oggettivo della classificazione catastale dello stesso. (Cass. sez. 6-5, 21/12/2015, n. 25646; Rv. 638172 - 01; conf. Cass., sez. 6-5, 13/12/2016, n. 25521, Rv. 642033 - 01).

Ad avviso del Collegio, merita dare continuità al primo e più recente indirizzo di legittimità, atteso che il concetto di idoneità o inidoneità deve ritenersi intrinseco alla nozione di abitazione e ciò anche alla luce della *ratio* della disciplina, che è quella di agevolare l'acquisto di un alloggio finalizzato, appunto, a sopperire ai bisogni abitativi dell'acquirente e della sua famiglia.

Conforta detta interpretazione la pronuncia della Corte Costituzionale che, nel dichiarare la manifesta inammissibilità di una questione di legittimità costituzionale relativa alla lett. b) del n. 1) della nota 2-*bis* dell'art. 1, tariffa parte prima del D.P.R. n. 131 del 1986 - come modificata dalla Legge n. 549 del 1995 - ha richiamato la interpretazione "costituzionalmente orientata" delle pronunce della Cassazione (citando, in particolare, Cass. n. 100 del 2010 e Cass. n. 18128 del 2009), affermando che la intervenuta sostituzione nella legge sulla "prima casa" dell'espressione "fabbricato idoneo ad abitazione" con quella "casa di abitazione" è da intendersi "nel senso che la possidenza di una casa di abitazione costituisce ostacolo alla fruizione delle agevolazioni fiscali per il successivo acquisto di un'altra casa ubicata nello stesso Comune soltanto se la prima delle due case sia già idonea a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato" (Cfr. Corte Costituzionale Ord. n. 203 del 22.06.2011).

1.2. Tali principi, invero, sono stati correttamente richiamati nella sentenza impugnata, la quale tuttavia ha ritenuto che rientrasse nel concetto di “idoneità ad abitazione” una casa in precedenza acquistata dal C. ma vincolata all’uso abitativo di altro soggetto sulla base di un contratto di locazione regolarmente registrato e stipulato dal precedente proprietario in data antecedente all’acquisto da parte dello stesso C.

Afferma in proposito la CTR che “nel caso in esame non si tratta di caratteristiche fisiche bensì di vincolo giuridico che il ricorrente vorrebbe assimilare ad impossidenza, dovuta alla locazione di un appartamento di abitazione nello stesso Comune di residenza. Rileva inoltre evidenziare come l’impedimento giuridico sia temporaneo mentre la norma (che si occupa di contrattualità dell’immobile bensì di caratteristiche) vorrebbe esaminare la condizione di idoneità dell’immobile dal punto di vista prevalentemente fisico”.

Tale conclusione non può essere condivisa.

In proposito, va rilevato che la norma, richiedendo l’impossidenza di “altra casa di abitazione”, non evoca alcuna specifica caratteristica, né fisica né giuridica, idonea ad escluderne l’idoneità abitativa, se non quella insita nella nozione stessa di “abitazione”.

Sicché, una volta affermato il principio che tale nozione deve essere intesa in senso sia oggettivo che soggettivo e, comunque, come possibilità di un concreto ed effettivo utilizzo del bene ad uso di abitazione, non resta spazio per escludere “*a priori*” la rilevanza ai fini di un giudizio di “inidoneità” solo di alcune, tra le molteplici ipotizzabili, ragioni ostative a tale concreto utilizzo. In particolare, per quanto rileva nella presente fattispecie, non sussistono ragioni per distinguere tra una inidoneità oggettiva derivante da caratteristiche strutturali o fisiche dell’immobile, alla quale conseguirebbe il diritto ad usufruire dell’agevolazione, ed una inidoneità, anch’essa oggettiva, ma derivante da vincoli giuridici gravanti su tale immobile, che tale diritto invece escluderebbe.

La circostanza che nei precedenti giurisprudenziali in materia si rinvengano per lo più riferimenti a caratteristiche fisiche dell’immobile già posseduto (strutturali, di dimensione o di ubicazione) si ricollega alla maggiore frequenza di tali situazioni nella specificità dei singoli casi di volta in volta esaminati, ma non per questo quelle caratteristiche fisiche possono acquisire il ruolo di elencazione tassativa dei requisiti da valutare ai fini del giudizio di idoneità/inidoneità dell’immobile pre-posseduto, né di criteri dai quali inferire un principio di ordine generale circa la non rilevanza dei vincoli giuridici che impediscano il con-

creto godimento dell’alloggio per le necessità abitative del proprietario.

Tale, del resto, era anche l’orientamento della precedente giurisprudenza, ancorché riferita a fattispecie in cui venivano in preminente rilievo questioni attinenti alle caratteristiche fisiche. Così, ad esempio, Cass., sez. 5, 23/12/2003, n. 19738, Rv. 569195 - 01, sia pure pronunciandosi con riferimento all’agevolazione prevista dal D.L. n. 155 del 1993 (che, per quanto già detto, implicava un giudizio di idoneità non dissimile da quello richieste dalla successiva Legge n. 549 del 1995), ha precisato in motivazione che tale normativa “consentiva l’estensione delle agevolazioni di cui trattasi anche a favore di chi acquistasse un alloggio trovandosi nel possesso di un’altra casa che, per qualsiasi ragione, fosse riscontrata inidonea alla sua abitazione, senza distinguere tra i motivi di siffatta inidoneità quelli di natura oggettiva, derivanti da cause materiali o giuridiche d’inabilità, da quelli di natura soggettiva in quanto legati all’inadeguatezza posseduto a soddisfare in concreto le esigenze abitative del compratore in ragione delle sue dimensioni, caratteristiche qualitative, ecc.”.

Né può rilevare in contrario la circostanza, pure valorizzata dalla CTR, che il vincolo giuridico derivante dal contratto di locazione sia per sua natura temporaneo.

La necessità abitativa, invero, deve essere valutata con riferimento alla data della stipula del contratto di acquisto dell’immobile in relazione al quale si chiede di essere ammesso all’agevolazione “prima casa”, sicché se a quella data l’immobile pre-posseduto risulta giuridicamente (e, pertanto, anche concretamente) indisponibile, esso sarà conseguentemente inidoneo a soddisfare le effettive esigenze abitative del proprietario, e ciò per un periodo temporale anche rilevante (come nella specie, essendosi rinnovata la locazione poco prima dell’acquisto dell’immobile effettuato dal C., il quale, pertanto, avrebbe dovuto attendere la scadenza contrattuale dei successivi 4 anni).

Se è vero infatti che, come rilevato dalla CTP, l’affitto può cessare per via giudiziale a seguito di disdetta intimata dal locatore anche alla prima scadenza (purché dimostri di averne bisogno per necessità familiari proprie), è anche vero che ciò può avvenire solo alla scadenza contrattuale (prima o successiva che sia) e, dunque, in epoca non necessariamente coincidente con le esigenze abitative dell’interessato e della sua famiglia.

Non dissimile, del resto, è la situazione in cui l’acquirente che chieda di usufruire dell’agevolazione di cui

si discorre sia già proprietario della nuda proprietà di altro immobile: anche in tal caso si ha un vincolo giuridico (ancorché di natura reale) ed una conseguente impossidenza temporanea dell'alloggio.

Eppure, con riferimento a quest'ultima ipotesi, la stessa Agenzia delle Entrate ha correttamente ritenuto che "nel caso in cui ricorrano le altre condizioni previste dalla legge, l'agevolazione 'prima casa' compete anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa situata nello stesso comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato. Il nudo proprietario, infatti, non ha il possesso dell'immobile che, invece, in capo all'usufruttuario" (cfr. punto 2.2. della circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 della Direzione Centrale Normativa e Contenzioso dell'Agenzia delle Entrate).

Analogamente, nel caso della locazione, il proprietario, pur conservando il possesso mediato del bene, è privato della detenzione e conseguentemente, per quanto qui rileva, della concreta possibilità di utilizzarlo come propria abitazione. L'unica differenza tra locazione e nuda proprietà, ai fini di cui si discorre, è che la prima consente al proprietario di gestire la durata del vincolo, ma ciò può avvenire solo parzialmente, vale a dire nei limiti delle norme che disciplinano la materia della durata e dei rinnovi contrattuali.

Tale differenza, invero, non muta la situazione di inidoneità dell'immobile locato all'uso abitativo da parte del proprietario, ma può eventualmente rilevare al diverso fine di escludere il diritto all'agevolazione nell'ipotesi in cui l'Agenzia delle Entrate allegghi e provi (anche in via presuntiva) che il vincolo locativo sia stato maliziosamente preordinato (o mantenuto, tralasciando di inviare tempestiva disdetta alla scadenza) per creare uno stato di indisponibilità abitativa al precipuo fine di usufruire del beneficio.

Una simile ipotesi certamente non ricorre nella fattispecie in esame, né è stata allegata dall'Agenzia delle Entrate, atteso che, come si legge nella sentenza impugnata, il contribuente aveva acquistato l'immobile mentre era già in corso la locazione, né avrebbe potuto inviare tempestiva disdetta per la prima scadenza, perché quest'ultima presupponeva l'invio della relativa raccomandata entro il mese di giugno 2004, mentre l'acquisto era avvenuto nel luglio 2004 e si era poi concretizzato nell'atto notarile del 2005. Tali circostanze del resto, sono state ritualmente alleggate e provate nel giudizio di merito dal ricorrente, il quale ha prodotto anche nel presente giudizio di legittimità

sia il contratto di acquisto del primo immobile che il contratto di locazione (v. *sub.* docc. 5 e 6) e non sono state mai contestate dall'odierna resistente.

2. In conclusione, per i motivi che precedono, il ricorso merita accoglimento e la sentenza impugnata deve essere cassata, dovendo affermarsi il seguente principio: Ai fini della fruizione dei benefici per l'acquisto della "prima casa", l'art. 1, nota 2 *bis*, della tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, nel testo introdotto dalla Legge n. 549 del 1995, art. 3, comma 131, la nozione di "casa di abitazione" deve essere intesa nel senso di alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo materiale che giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato, sicché tale idoneità deve ritenersi insussistente nel caso in cui l'immobile sia locato a terzi; conseguentemente, l'agevolazione spetta anche all'acquirente che sia titolare del diritto di proprietà su altra casa situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato allorché tale casa sia oggetto di un rapporto locativo regolarmente registrato e non maliziosamente preordinato a creare lo stato di indisponibilità della stessa.

3. In relazione all'accoglimento dell'unico motivo di ricorso non sono necessari ulteriori accertamenti in fatto, stante l'incontroso stato locativo dell'immobile in precedenza acquistato dal C., sicché la causa può essere decisa nel merito, ai sensi dell'art. 384 c.p.c., comma 2, con conseguente annullamento dell'avviso di liquidazione (n. *omissis*) IVA 2005) e della cartella di pagamento (*omissis*) IVA 2005) impugnati.

In ragione della novità della questione trattata sussistono giusti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese di tutti e tre i gradi di giudizio. Trattandosi di ricorso notificato prima del termine previsto dalla Legge n. 228 del 2012, art. 1, comma 18, deve darsi atto che non sussistono i presupposti per l'applicabilità del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-*quater*, introdotto dalla citata Legge n. 228 del 2012, art. 1, comma 17.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso proposto da C.A.

Compensa integralmente tra le parti le spese di entrambi i gradi di merito e del giudizio di legittimità.