

No al beneficio prima casa se nell'altra vive l'ex

Agevolazioni

Non si replica il bonus già fruito per l'immobile preposseduto

Angelo Busani

Non può avvalersi dell'agevolazione "prima casa" il contribuente che acquisti un'abitazione e che abbia, in comunione con l'ex coniuge, la comproprietà di un'altra casa, acquistata con la medesima agevolazione e occupata dall'ex coniuge dopo la separazione coniugale.

In altre parole, questa situazione non è qualificabile come un caso di "inidoneità" dell'abitazione preposseduta tale da legittimare l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" compiendo un nuovo acquisto, in quanto il beneficio fiscale è, appunto, impedito dalla titolarità di una quota di comproprietà di un'altra abitazione a sua volta acquistata con l'agevolazione in parola.

Lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 634 del 30 settembre con la quale l'amministrazione tiene il punto sull'annosa vicenda (si veda Il Sole 24 Ore del 6 settembre 2021) della rilevanza, o meno, dell'inidoneità dell'abitazione preposseduta quando il contribuente si appresta a un nuovo acquisto.

Il tema, in sostanza, è se l'im-



Per le Entrate

non si verifica

la situazione

di inidoneità

dell'alloggio

pedimento all'agevolazione derivante dalla proprietà di un alloggio si abbia anche nel caso in cui questo alloggio sia inidoneo a fungere da abitazione per il contribuente.

L'Agenzia ha sempre avuto un'interpretazione restrittiva (risoluzione 311657/1989, circolare 1/E/1994, risoluzione numero 86/E/2010, risposta a interpello 378/2019), tranne che nel caso di un terremoto (risoluzione 107/2017).

Anche la Cassazione in alcuni casi ha negato la rilevanza della inidoneità (decisioni 25646/2015, 25521/2016, 14740/2017, 19255/2017, 22560/2021), ma in numerose occasioni ha riconosciuto che avere la proprietà di una casa non idonea è parificabile al fatto di non avere alcuna proprietà (203/2011, 18128/2009, 100/2010, 21289/2014, 2278/2016, 27376/2017, 2565, 18098, 19989 e 20300/2018, 13118/2019, 13531/2020, 5051/2021). Nell'ambito di quest'ultimo orientamento è stato altresì sancito che l'inidoneità può essere conseguente sia a fattori soggettivi (ad esempio, l'allargamento della famiglia del contribuente) che a fattori oggettivi (ad esempio, la casa è fatiscente), di qualsiasi natura e specie.

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 disporne come abitazione propria» (sono le parole della Cassazione nella decisione 21289/2014), come accade nel caso dell'abitazione concessa in usufrutto o locata a terzi.

Situazione, dunque, che non è dissimile da quella per la quale l'Agenzia ha invece negato l'agevolazione nella risposta a interpello 634/2021.