

Immobili. La Ctr della Lombardia ribadisce l'apertura espressa dalla Cassazione

Aiuti prima casa replicabili se l'abitazione è «inidonea»

Riammesse le agevolazioni se cambiano le esigenze

Se l'abitazione comprata con l'agevolazione prima casa diventa "non più idonea", si può ottenere la tassazione ridotta sull'acquisto di un altro immobile? Secondo la Ctr Lombardia, che segue un orientamento già espresso dalla Cassazione, sì.

È il caso, ad esempio, di una persona non sposata, che compra un monolocale usufruendo dell'agevolazione prima casa. Successivamente si sposa e ha figli: il monolocale diventa dunque inidoneo per le esigenze abitative della famiglia. Ad avviso della Commissione tributaria regionale della Lombardia (sentenza 4272 del 1° ottobre 2015), il contribuente, in questo caso, può avvalersi nuovamente dell'agevolazione prima casa anche se è già proprietario di un'abitazione (quella divenuta inidonea).

L'esito di questo giudizio non è sorprendente, poiché in giurisprudenza, anche a livello di giudizio di legittimità, già ci sono state decisioni analoghe. È però importante registrare che questa sentenza consolida una tendenza su una fattispecie (quella dell'inidoneità sopravvenuta della casa di abitazione) assai spinosa.

I presupposti di legge

La legge indica come presupposto per ottenere l'agevolazione prima casa la non titolarità (e cioè la cosiddetta "impossidenza"), da parte dell'acquirente:

del diritto di proprietà di altra casa di abitazione ubicata nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto del nuovo acquisto;

del diritto di proprietà di altra casa di abitazione acquistata con l'agevolazione «prima casa».

La legge punta dunque l'obiettivo sulla mera «prepossidenza» di un'altra casa di abitazione, e cioè senza null'altro aggiungere per qualificare questa prepossidenza: e quindi indipendentemente dal fatto che la casa preposseduta sia bella o brutta, larga o stretta, alta o bassa, nuova o vecchia, elegante o degradata sofisticata o fatiscante, strutturalmente in ordine o diroccata, e così via.

La giurisprudenza

Senonché, all'improvviso, per effetto di una sentenza della Cassazione (la 18128 del 7 agosto 2009) il tema della idoneità della casa preposseduta è venuto alla ribalta. La Corte ha ritenuto che «il requisito della "impossidenza di altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione" sussista nel caso di carenza di un 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 questa sentenza se ne sono aggiunte subito alcune altre, sia in sede di legittimità (Cassazione 100/2010 e 3931/2014), sia in sede di merito (Ctp Alessandria, 1 febbraio 2010, n. 22; Ctp Matera, 24 novembre 2011, n. 820; Ctr Lombardia, 6 giugno 2014, n. 2970) e non risultano sentenze di segno contrario.

L'agenzia delle Entrate non è intervenuta in materia, se non con la risoluzione 86/E del 20 agosto 2010, con la quale ha negato la rilevanza dell'idoneità o meno della casa preposseduta.

In altri termini, secondo l'attuale orientamento della Cassazione una casa non è considerata tale (al fine di impedire la concessione dell'agevolazione prima casa in occasione di un nuovo acquisto) se non è idonea per un utilizzo abitativo.

Pertanto, se la casa preposseduta (ovunque ubicata e anche se acquistata con l'applicazione dell'agevolazione prima casa) non è idonea, la sua presenza non impedirebbe l'ottenimento o la reiterazione dell'agevolazione prima casa in occasione di un nuovo acquisto.

La prassi quotidiana

Questa svolta interpretativa (che è senz'altro favorevole al contribuente) rende però irta di difficoltà la prassi professionale quotidiana: se, infatti, si deve mettere sul tavolo una valutazione (in termini di idoneità) della casa già in possesso dell'acquirente, per giudicare se sia adatta o meno alle sue attuali esigenze abitative, si finisce per introdurre un criterio talmente discrezionale da non essere praticamente gestibile.

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 in precedenza tranquillamente utilizzabile ma che poi si renda inaccessibile (per essere ubicata in un piano elevato non servito da un ascensore) a chi resti vittima di un incidente che ne comprometta la deambulazione. Inidonea potrebbe essere,

infine, una casa posizionata in un luogo insalubre per il mutamento delle condizioni di salute del proprietario o che si renda inutilizzabile per la distanza dal suo luogo di studio o di lavoro. Infine, potrebbe essere inadatta la casa fatiscente o priva di impianti o servizi. E si potrebbe proseguire pressoché all'infinito, dai quali si evince che la gestione di questa materia è assai complicata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani