

# Doppio bonus prima casa se un'abitazione è inidonea

Angelo Busani

La titolarità del diritto di proprietà di un'abitazione "inidonea" sia per circostanze oggettive (casa inabitabile) sia per circostanze soggettive (allargamento della famiglia) non impedisce l'acquisto di un'altra abitazione con l'agevolazione "prima casa": lo ha stabilito la Cassazione con l'ordinanza 27376 del 17 novembre 2017.

La questione non è nuova perché la Cassazione ha recentemente affermato (ordinanza 14740 del 13 giugno 2017) che la casa divenuta soggettivamente inidonea è di ostacolo all'agevolazione "prima casa" se il contribuente in questione ne voglia acquistare un'altra. C'è però da rammentare che questa pronuncia n. 14740 fece scalpore perché, con essa, la Cassazione ha invertito la sua precedente giurisprudenza di segno contrario (le sen-

tenze 18128/2009, 100/2010 e 3931/2014), nella cui scia si era accodata anche la giurisprudenza di merito: Ctp Alessandria, 22/2010, Ctp Matera, 820/2011, Ctr Lombardia 2970/2014, Ctr Lombardia 4272/2015, Ctp Milano 5888/2016.

In passato, per un breve periodo (dal 24 gennaio 1993 al 31 dicembre 1995), la legge sull'agevolazione "prima casa" aveva concesso il beneficio a chi avesse dichiarato «di non possedere altro fabbricato ... idoneo ad abitazione» (Dl 16/1993 e Dl 155/1993). Prendendo però atto del fatto che il giudizio di "idoneità" di un'abitazione comportava una forte discrezionalità nella osservazione dei singoli casi concreti (dovendosi tener conto sia delle caratteristiche del fabbricato sia delle esigenze personali del contribuente e della sua famiglia) il legislatore eliminò ben presto (con la legge 549/1995) il riferimento

all'idoneità della abitazione preposseduta, viceversa stabilendo (con norma ancor oggi vigente) che l'agevolazione fiscale è impedita per il solo fatto della titolarità di un'abitazione, senza più riferimento alla sua idoneità, o meno, per le esigenze abitative del contribuente.

Cosicché, dal 1° gennaio 1996 alla sentenza di Cassazione 7 agosto 2009 n. 18128 nessuno ha mai più dubitato che, per l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa", occorresse considerare anche il requisito della idoneità dell'abitazione preposseduta. Nel 2009 invece la Suprema Corte ha improvvisamente ritenuto che «il requisito della "impossidenza di altro fabbricato ... sussista nel caso di carenza di un altro alloggio concretamente idoneo a sopperire ai bisogni abitativi». Non è dato sapere se questa sentenza fu il frutto di un errore (e cioè di rite-

nere applicabile al caso oggetto del giudizio una normativa invece abrogata). Il fatto è che la giurisprudenza successiva, sopra menzionata (almeno, stando alle pronunce pubblicate), si è adeguata pedissequamente, nonostante l'agenzia delle Entrate abbia cercato di fare argine con la risoluzione 86/E del 20 agosto 2010, nella quale ha negato la rilevanza dell'inidoneità soggettiva della casa preposseduta.

C'è infine da notare, peraltro, che l'agenzia delle Entrate, nella risoluzione n. 107 del 1° agosto 2017 (nonché nella risoluzione 86/2010), ha sancito che la proprietà di una casa divenuta oggettivamente inidonea ad essere abitata (ad esempio, a causa del terremoto) non impedisce al contribuente di comprarne un'altra, avvalendosi dell'agevolazione "prima casa".

## In sintesi

### 01 | LA LEGGE

La legislazione attuale impedisce l'agevolazione prima casa a chi già abbia la proprietà di una abitazione nel medesimo Comune o una abitazione, ovunque situata, che sia stata comprata con l'agevolazione prima casa. La legislazione attuale non parla espressamente dell'idoneità, o meno, della casa preposseduta, ad essere adibita ad abitazione. La legge sancì espressamente, dal 24 gennaio 1993 al 31 dicembre 1995 (dl 16/1993 e dl 155/1993), che la casa preposseduta, se fosse stata "inidonea", non impediva un nuovo acquisto agevolato

### 02 | LE ENTRATE

Le risoluzioni n. 107/E/2017 e

86/E/2010 dell'agenzia delle Entrate hanno sancito che la casa inidonea per ragioni oggettive (ad esempio: a causa di un terremoto) non ostacola l'acquisto agevolato di un'altra prima casa

### 03 | LA GIURISPRUDENZA RECENTE

La Corte di cassazione ha invertito di recente il suo precedente orientamento, dando rilevanza all'inidoneità, sia oggettiva che soggettiva, della casa preposseduta (nel senso che la casa non idonea non impedisce un nuovo acquisto agevolato) nelle seguenti ordinanze: numero 14740 del 13 giugno 2017 e numero 27376 del 17 novembre 2017