

I chiarimenti delle Entrate. Una risoluzione apre a un nuovo acquisto con agevolazioni prima casa

## Alloggio inidoneo, sì al bonus

### *Il terremoto aveva reso inutilizzabile l'abitazione principale*

La **proprietà di una casa** divenuta oggettivamente **inidonea a essere abitata** (ad esempio, a causa del terremoto) non impedisce al contribuente di comprarne un'altra, avvalendosi dell'**agevolazione "prima casa"**: lo afferma l'**agenzia delle Entrate** nella **risoluzione 107** del 1° agosto 2017.

Non è un principio nuovissimo, perché le Entrate già lo affermarono nella risoluzione 86/E del 20 agosto 2010. L'affermazione delle Entrate è comunque densa di rilevanza in quanto, oggi come nell'agosto del 2010, l'Agenzia implicitamente fronteggia il correlato tema della inidoneità "soggettiva", vale a dire il problema se la casa di proprietà del contribuente, che sia divenuta inidonea non per ragioni oggettive ma per la sua situazione personale (si pensi al matrimonio e alla nascita di figli) sia o meno di ostacolo all'acquisizione di una nuova abitazione, con beneficio dell'imposta agevolata.

Tema caldo perché la Cassazione ha recentemente affermato (ordinanza 14740 del 13 giugno 2017) che la casa divenuta soggettivamente inidonea è di ostacolo all'avvalimento dell'agevolazione "prima casa" se il contribuente in questione ne voglia acquistare un'altra senza vendere quella resasi inidonea. La pronuncia 14740 ha fatto scalpore: la Cassazione ha invertito la sua precedente giurisprudenza di segno contrario (le sentenze 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" concedeva il beneficio fiscale a chi avesse dichiarato «di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato idoneo ad abitazione» (Dl 16/1993 e del dl 155/1993).

Prendendo atto del fatto che il giudizio di "idoneità" di un'abitazione comportava l'espressione di valutazioni fortemente discrezionali nell'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 (legge 549/1995) il riferimento all'idoneità dell'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 in questione. Dal 1° gennaio 1996 alla sentenza di Cassazione 7 agosto 2009 numero 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 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 frutto di un errore: ritenere applicabile al caso oggetto del giudizio una normativa invece abrogata. La giurisprudenza successiva, sopra menzionata, si è adeguata pedissequamente, nonostante le Entrate abbiano cercato di fare argine con la risoluzione 86/E del 20 agosto 2010, nella quale hanno negato, ai fini della concessione dell'agevolazione "prima casa" la rilevanza dell'idoneità o meno della casa preposseduta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani