

# L'abitazione «inidonea» consente l'acquisto con bonus prima casa

## Per l'immobile già posseduto il contribuente non deve aver usato l'agevolazione

PAGINA A CURA DI  
**Angelo Busani**

■ L'agevolazione «prima casa» compete anche a chi abbia già, nel medesimo Comune, la proprietà di un'altra casa di abitazione che sia però inidonea all'uso abitativo del contribuente in quanto locata a terzi (a meno che si tratti di una locazione maliziosamente preordinata a consentire un abusivo avvalimento dell'agevolazione).

Più in generale, non è di ostacolo all'applicazione dell'agevolazione «prima casa», la titolarità (cosiddetta «pre-possidenza»), nel gergo degli addetti ai lavori) di altra casa di abitazione, ubicata nel medesimo Comune, quando essa sia inidonea ad essere adibita ad abitazione, sia per ragioni soggettive che per ragioni oggettive, dovendosi comprendere, tra queste ultime, anche quelle derivanti da impedimenti di natura giuridica (quale un altrui diritto di godimento, derivante da un contratto di locazione).

Così (in un'ennesima «puntata» nella storia infinita della inidonei-

tà dell'abitazione pre-posseduta) ha deciso la Cassazione, nella ordinanza n. 19989 del 27 luglio 2018. C'è tuttavia da notare che l'agenzia delle Entrate non ha mai prestato adesione a questo indirizzo giurisprudenziale.

Il tema in esame è dunque quello della cosiddetta «impossidenza»: vale a dire dell'avvalimento dell'agevolazione «prima casa» da parte di chi già abbia nel medesimo comune, la proprietà di un'altra abitazione. Stando al tenore letterale della legge, in tal caso l'agevolazione sarebbe impedita. Senonché il prevalente orientamento della Cassazione (non privo di scossoni, ma che dunque si consolida con l'ordinanza 19989/2018) ritiene che il concetto di casa pre-posseduta debba essere letto come casa effettivamente idonea a essere abitata, con la conseguenza che, ove vi sia l'inidoneità della casa pre-posseduta a essere abitata, il contribuente che ne sia proprietario può acquistare con l'agevolazione «prima casa» un'altra abitazione.

Questo orientamento è stato inaugurato in Cassazione con le decisioni n. 18128/2009 e 100/2010 (avallate da Corte Costituzionale n. 203/2011) e poi si è consolidato con le decisioni n. 3921/2014 e 21289/2014, nonché nella giurisprudenza di merito (Ctp Alessandria 22/2010; Ctp Matera 820/2011; Ctr Puglia 134/2013; Ctr Lombardia 2970/2014; Ctr Lom-

bardia 4272/2015).

Ma non senza scossoni, perché, non molto tempo dopo, la Cassazione ha adottato varie decisioni (25646/2015, 25521/2016, 14740/2017, 19255/2017) in cui si è affermato decisamente che l'agevolazione è impedita dal semplice prepossesso di un'abitazione (non importa se idonea o meno all'uso abitativo) nel medesimo comune.

Quest'ultimo orientamento è stato però contrastato da una contemporanea giurisprudenza di se-

gno contrario (Cassazione n. 2278/2016 e 27376/2017) ove, di nuovo, si è ritenuto che la titolarità di una casa inidonea non impedisce al contribuente di avvalersi dell'agevolazione «prima casa» se voglia acquistare un'altra abitazione nel medesimo Comune.

La parola «fine» a questo *baillamme* è stata probabilmente posta dalla decisione di Cassazione n. 2565/2018 (lo si desume dalla sua completezza e dalla sua profonda

analisi del tema affrontato), con la quale è stato affermato che:

■ l'agevolazione è in ogni caso impedita a chi già abbia la proprietà di una casa acquistata con l'agevolazione (a meno di non venderla prima del nuovo rogito d'acquisto o entro l'anno successivo);

■ la proprietà di un'abitazione nel medesimo Comune (non acquistata con l'agevolazione «prima casa») non impedisce di effettuare un nuovo acquisto agevolato se si tratta di una casa non idonea a essere abitata;

■ questa inidoneità può essere sia di tipo «soggettivo» (e cioè relativa alla situazione personale del contribuente: ad esempio, era un single, ora invece è sposato con prole), sia di tipo «oggettivo» (e cioè in relazione alle condizioni dell'edificio: ad esempio, perché fatiscente).

Si è registrato invero un ultimo tentennamento con la decisione di Cassazione n. 8429/2018, ove è stata affermata come riconoscibile la sola inidoneità «oggettiva» e non rilevante, invece, l'inidoneità «soggettiva». Ma questa tesi è stata subito rintuzzata dalla decisione di Cassazione n. 19989/2018 che ha riconfermato la rilevanza sia dell'inidoneità «oggettiva» che di quella «soggettiva» e che, anzi, nell'ambito di quest'ultima, ha affermato essere ricompresa anche l'inidoneità «giuridica» (e cioè, ad esempio, il fatto che la casa preposseduta sia locata a terzi e perciò non sia utilizzabile dal proprietario).

### LA STORIA INFINITA DELL'INIDONEITÀ DELLA CASA POSSEDUTA DA PRIMA

#### La rilevanza dell'inidoneità

• Le pronunce 18128/2009 e 100/2010 inaugurano l'orientamento per cui ha rilevanza l'inidoneità della casa preposseduta: il contribuente proprietario nel medesimo Comune di una casa inidonea a uso abitativo, può comprare una casa con l'agevolazione «prima casa»

• L'ordinanza 203/2011 della Consulta avalla la tesi della Cassazione: la prepossidenza di una casa inidonea all'uso abitativo non ostacola l'acquisto agevolato di un'altra casa nel medesimo Comune

#### Il cambio di rotta

Con le pronunce 25646/2015, 25521/2016, 14740/2017 e 19255/2017 la Cassazione inverte la sua giurisprudenza: l'inidoneità della casa preposseduta non ha rilevanza.

Chi è proprietario di una casa nel medesimo Comune, idonea o inidonea all'uso abitativo, non può avvalersi dell'agevolazione «prima casa»

#### L'ulteriore svolta

La sentenza 2565/2018 della Cassazione segna un'ulteriore svolta:

- la proprietà di un'abitazione nel medesimo Comune impedisce l'agevolazione «prima casa» solo se si tratta del prepossesso di una casa idonea all'uso abitativo;
- il prepossesso di una casa acquistata con l'agevolazione (ovunque sia ubicata) impedisce in ogni caso l'avvalimento dell'agevolazione;
- l'inidoneità può essere soggettiva (in relazione al contribuente) oppure oggettiva (in relazione all'edificio)