

# Prima casa con agevolazione se l'altra è inidonea perché locata

## IMMOBILI

La proprietà di un bene non idoneo all'uso abitativo consente l'accesso al bonus

Sul tema la giurisprudenza della Cassazione a partire dal 2009

### Angelo Busani

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

Più in generale, non è di ostacolo all'applicazione dell'agevolazione il possesso di un'altra casa, ubicata nello stesso 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 diritto di godimento, derivante da un contratto di locazione). Così decide la Cassazione, nell'ordinanza 19989/2018 in un'ennesima puntata nella storia infinita della inidoneità dell'abitazione preposseduta.

Il tema è quello dell'impossidenza: vale a dire dell'avvalimento dell'agevolazione 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. Il prevalente orientamento della Cassazione (non privo di scossoni, ma che dunque si consolida) ritiene che il concetto di casa «preposseduta» debba essere letto come casa idonea a essere abitata, con la conseguenza che, quando visial'inidoneità della casa a

essere abitata, il contribuente che ne sia proprietario può acquistare con l'agevolazione un'altra abitazione.

Questo orientamento è stato inaugurato in Cassazione con le decisioni 18128/2009 e 100/2010 e poi si è consolidato con le decisioni 3921/2014 e 21289/2014, nonché nella giurisprudenza di merito. La Cassazione è però tornata sui suoi passi (decidendo nel senso che non era rilevante se la casa preposseduta fosse, o meno, idonea all'uso abitativo) nelle decisioni 25646/2016, 25521/2016, 14740/2017 e 19255/2015, negando l'agevolazione nel caso di contribuente proprietario di un'altra abitazione nel medesimo Comune. Un'ulteriore svolta si è avuta con le decisioni 2565/2018, 19989/2018 e 20300/2018 (depositata ieri) nelle quali è stato affermato:

- una casa non è una casa, se essa non è idonea per un utilizzo abitativo; e quindi il prepossesso di una casa inidonea nel medesimo Comune non impedisce l'agevolazione (a meno che la casa preposseduta sia stata, a sua volta, acquistata con l'agevolazione);
- l'inidoneità può essere conseguente sia a fattori soggettivi (come l'allargamento della famiglia) che a fattori oggettivi (come l'inagibilità della casa) di qualsiasi natura e specie e, tra questi, è compreso anche il fattore dell'inidoneità giuridica e cioè che, ad esempio, la casa preposseduta sia indisponibile per la sussistenza di un altrui diritto di godimento, come quello derivante da un contratto di locazione, senza che abbia rilevanza il carattere temporaneo del diritto di godimento del conduttore.

L'ordinanza 19989/2018, oltre a consolidare l'orientamento recepito nella sentenza 2565/2018, smentisce la sentenza di Cassazione 8429/2018, che aveva dato credito alla rilevanza dell'inidoneità della casa preposseduta, ma limitandola all'inidoneità oggettiva, non dando quindi credito a ragioni di inidoneità soggettiva del contribuente.

## La storia infinita della inidoneità della casa preposseduta

Il riepilogo delle principali pronunce

<b>Cassazione 18128/2009</b> <b>Cassazione 100/2010</b>	Inaugurano l'orientamento per il quale ha rilevanza l'inidoneità della casa preposseduta: il contribuente che è proprietario nel medesimo Comune di una casa inidonea a uso abitativo, può comprare una casa con l'agevolazione
<b>Cassazione 3921/2014</b> <b>Cassazione 21289/2014</b> <b>Ctp Alessandria 22/2010</b> <b>Ctp Matera 820/2011</b> <b>Ctr Puglia 134/2013</b> <b>Ctr Lombardia 2970/2014</b> <b>Ctr Lombardia 4272/2015</b>	L'orientamento di Cassazione 18128/2009 e di Cassazione 100/2010 si consolida nella giurisprudenza di legittimità e di merito
<b>Cassazione 25646/2016</b> <b>Cassazione 25521/2016</b> <b>Cassazione 14740/2017</b> <b>Cassazione 19255/2015</b>	Inversione di rotta: l'inidoneità della casa preposseduta non rileva. Chi è proprietario di una casa nel medesimo Comune, idonea o inidonea, non può avvalersi dell'agevolazione "prima casa"
<b>Cassazione 2565/2018</b>	Ulteriore svolta della Cassazione: <ul style="list-style-type: none"><li>• la proprietà di un'abitazione nello stesso Comune impedisce l'agevolazione solo se si tratta del prepossesso di casa idonea all'uso abitativo;</li><li>• il prepossesso di una casa acquistata con l'agevolazione (ovunque) impedisce l'avvalimento dell'agevolazione;</li><li>• l'inidoneità può essere sia soggettiva (in relazione al contribuente) che oggettiva (in relazione all'edificio)</li></ul>
<b>Cassazione 8429/2018</b>	È rilevante solo l'inidoneità oggettiva della casa preposseduta; nel caso di inidoneità soggettiva, il contribuente non si può avvalere dell'agevolazione
<b>Cassazione 19989/2018</b> <b>Cassazione 20300/2018</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sono rilevanti sia l'inidoneità soggettiva che oggettiva: in entrambi i casi il prepossesso di un'abitazione nel medesimo Comune non impedisce di avvalersi dell'agevolazione.</li><li>• Nell'ambito dell'inidoneità oggettiva rientra l'inidoneità giuridica, come quando la casa preposseduta sia locata a terzi (e non si tratti una locazione artefatta)</li></ul>