

## L'imposta di registro/2 IL PASSAGGIO DI PROPRIETÀ

# 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 inidoneità

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).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### 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)

**Lo sconto.** La rilevanza dell'inidoneità è stata affermata dalla Cassazione per la prima volta a partire dal 2009

## Quattro condizioni per ottenere il beneficio

■ Per conseguire l'agevolazione «prima casa» occorre che:

1 l'abitazione oggetto di acquisto non sia classata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

2 l'acquirente risieda (o lavori) nel Comune ove è ubicata la casa oggetto di acquisto oppure, in mancanza, che stabilisca la residenza in detto Comune entro 18 mesi dal rogito d'acquisto;

3 l'acquirente non abbia la titolarità dei diritti di proprietà, uso, usufrutto e abitazione di altra casa (idonea a uso abitativo) ubicata nel medesimo comune nel quale è situata la casa oggetto di acquisto agevolato;

4 l'acquirente non abbia la titolarità dei diritti di proprietà, nuda proprietà, uso, usufrutto e abitazione di altra casa, ovunque

ubicata in Italia, acquistata con l'agevolazione «prima casa» (o, se abbia la titolarità di tali diritti, li alieni entro un anno dal rogito di acquisto).

Come già osservato nell'altro articolo di questa pagina, secondo un indirizzo ormai consolidato in Cassazione l'inidoneità di cui sopra al punto 3 può essere intesa sia in senso «oggettivo» (ed essere quindi attinente all'edificio: si pensi a un fabbricato inabitabile perché lesionato da un terremoto) sia in senso «soggettivo» (ed essere quindi attinente alla situazione personale del contribuente: si pensi a chi viva da solo in un monolocale e poi si sposi e abbia figli).

Per comprendere bene il problema in questione, occorre riav-

volgere il nastro e riportarsi nella prima metà degli anni '90 quando dapprima il Dl 16/1993 e poi il Dl 155/1993 importarono, per un breve periodo (dal 24 gennaio 1993 al 31 dicembre 1995), nella «storia» dell'agevolazione «prima casa» (introdotta nel nostro sistema tributario fin dalla legge 22 aprile 1982, n. 168), il principio in base al quale del requisito dell'impossidenza si intendesse dotato anche il contribuente che fosse già titolare di un'abitazione nel medesimo comune, ma inidonea all'uso abitativo.

Nella legislazione successiva (a cominciare dall'articolo 3, comma 131, legge 549/1995) il requisito dell'idoneità dell'abitazione preposseduta non venne più riprodotto. In quanto si trattava di

un concetto di difficile definizione e che poteva dar luogo (come in effetti ha dato luogo) a un incerto e faticoso contenzioso.

Il mondo professionale credette dunque che tale evoluzione normativa fosse da interpretare nel senso che il requisito della idoneità o meno della casa preposseduta non fosse più rilevante dal 1° gennaio 1996 in avanti e che il prepossesso di un'abitazione nel medesimo comune fosse, in ogni caso, un fattore impeditivo dell'avvalimento dell'agevolazione.

Senonché, quasi 15 anni dopo, la questione dell'idoneità della casa preposseduta, fino a quel punto completamente sopita, è rispuntata con grande enfasi, a cominciare dalle decisioni della

Cassazione n. 18128/2009 e 100/2010 si è affermato infatti che la casa preposseduta non impedisce l'avvalimento dell'agevolazione se si tratta di una casa inidonea all'uso abitativo (in sostanza, la casa inidonea non è considerabile come «casa»). Questo orientamento della Cassazione ha addirittura avuto il placet della Corte Costituzionale, che gliel'ha consentito nella sua pronuncia n. 203 del 2011.

L'Agenzia non ha mai espresso il suo espresso consenso a questo orientamento della Cassazione: la risoluzione 86/E del 2010 ha negato la rilevanza dell'inidoneità della casa pre-posseduta; e la risoluzione 107/E del 2017 vi ha dato rilevanza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA