

ACQUISTO AGEVOLATO

Lo sconto prima casa si allarga ai proprietari di alloggi inidonei

La Cassazione ha chiarito il requisito del non possesso nello stesso Comune

Oltre 30 milioni di italiani hanno una casa in proprietà e la considerano come un vero tesoretto, sia dal punto di vista affettivo sia sotto un profilo patrimoniale. Lo sa anche il Fisco, che agevola l'abitazione principale (quella dove si abita), sottraendola all'Imu, e anche l'acquisto della cosiddetta "prima casa", mediante un forte sconto sulle tasse da pagare quando si stipula il rogito di compravendita: imposta di registro al 2% (anziché al 9%) e Iva al 4% invece che al 10%. Solo in presenza, però, di determinati presupposti (elencati nella scheda riportata qui sotto): ad esempio, non avere, in tutta Italia, la proprietà di un'altra abitazione acquistata con il beneficio fiscale e non avere la proprietà di un'altra abitazione nello stesso Comune. Quest'ultimo, in termini legali è definito come il requisito della "impossidenza".

Da alcuni anni, tuttavia, questo presupposto della impossidenza è stato oggetto di una interpretazione molto restrittiva da parte dei giudici che se ne sono occupati (e quindi in senso favorevole al contribuente): spesso è stato deciso, infatti, che si considera come se non avesse alcuna proprietà chi già sia proprietario di una abitazione, ma dimostri che si tratta di una casa "non idonea" ad essere abitata. E ciò, in senso assai ampio: ad esempio perché si tratta di un edificio che necessita di lavori di ristrutturazione, o che è di dimensioni troppo ridotte rispetto alla famiglia del proprietario o, addirittura, in quanto il proprietario non ne può disporre perché l'ha data in locazione.

Norme e sentenze

Per comprendere bene il problema, occorre riportarsi agli anni 90, considerando che l'agevolazione era già vigente in Italia dal 1982: il Dl 16/1993 e il Dl 155/1993 introdussero la regola che il beneficio spettava anche chi già avesse una casa, se era dimostrato che si trattava di una casa "non idonea" a essere abitata. Ben presto però (dal 1° gennaio 1996) questa norma fu abolita perché dava luogo a interpretazioni discrezionali e contrastanti. Gli addetti ai lavori credettero dunque che questa evoluzione normativa fosse da interpretare nel senso che il fatto di avere la proprietà di una abitazione nello stesso Comune impedisse, in ogni caso, l'agevolazione "prima casa" qualora si effettuasse un nuovo acquisto.

Senonché, dopo quasi 15 anni di silenzio sulla materia, la questione dell'idoneità della casa "preposseduta" è rispuntata con grande clamore: nelle decisioni della Cassazione 18128/2009 e 100/2010 (poi avallate anche dalla Corte costituzionale con la sentenza 203/2011) si è affermato che il contribuente, quando compra un'abitazione, può avere l'agevolazione "prima casa" anche se ha già la proprietà di una casa nello stesso Comune che però non sia idonea a essere abitata.

Questa interpretazione si è ben presto consolidata nelle decisioni dei giudici tributari, sia nelle commissioni provinciali e regionali, sia in Cassazione. Ma non senza scossoni, perché, contemporaneamente, la Cassazione ha adottato anche varie decisioni (scheda a lato) ove è stato affermato l'esatto contrario.

Le conclusioni

Forse alla questione è stata messa la parola "fine" dalla sentenza di Cassazione n. 2565/2018 (lo si desume dalla sua completezza e dalla sua profonda analisi del tema affrontato) nella quale è stato specificato 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 una 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" (relativa alla situazione personale del contribuente: ad esempio, era un single, ora invece è sposato con prole), sia di tipo "oggettivo" (in relazione alle condizioni dell'edificio: ad esempio, perché fatiscente);

nell'ambito della inidoneità oggettiva rientra anche la "inidoneità giuridica", che si verifica nel caso in cui il proprietario dell'abitazione non la può utilizzare in quanto concessa in locazione ad altri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani