

La prima casa raddoppia se l'altra non è «idonea»

 *Il Sole 24 Ore* | FOCUS NORME TRIBUTI | 01 MAGGIO 2019 | Angelo Busani

La persona che compra un'abitazione non può avvalersi dell'agevolazione "prima casa" se ha già la proprietà di un'abitazione nel medesimo Comune oppure se ha già la proprietà di un'abitazione comprata con il beneficio "prima casa" in qualsiasi parte del territorio nazionale. Si pone però la questione della casa di cui il contribuente sia proprietario e che sia però "inidonea" all'uso abitativo, che è poi un problema dalle mille sfaccettature: se questa inidoneità debba essere "oggettiva" (cioè relativa alle condizioni materiali dell'edificio: ad esempio, perché fatiscente) o possa essere anche "soggettiva" (cioè correlata alla situazione familiare del contribuente: ad esempio, l'aumento del numero dei componenti della famiglia). Ancora, quando si parla di inidoneità ci riferisce alla casa preposseduta nel medesimo Comune o anche di quella ovunque ubicata nel territorio nazionale? L'agenzia delle Entrate non ha mai espresso con decisione il suo pensiero in materia: 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 nel caso di una abitazione resa inagibile da un terremoto. L'attuale prevalente orientamento della Cassazione ritiene che il concetto di "casa pre-posseduta" (e cioè la situazione che impedisce l'avvalimento dell'agevolazione) 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 filone interpretativo è stato inaugurato in Cassazione con le decisioni 18128/2009 e 100/2010 (avallate dalla Corte Costituzionale, sentenza 203/2011) e poi si è consolidato con le decisioni 3921/2014 e 21289/2014 e nella giurisprudenza di merito (Ctp Alessandria 22/2010; Ctp Matera 820/2011; Ctr Puglia 134/2013; Ctr Lombardia 2970/2014; Ctr Lombardia 4272/2015). Non sono mancati però i cambiamenti di rotta, perché, poco 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 segno contrario (Cassazione 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. Tutto questo baillamme è probabilmente stato tacitato dalla decisione di Cassazione 2565/2018 (lo si dovrebbe desumere dalla sua completezza e dalla profonda analisi del tema affrontato), nella quale sono state fatte le seguenti puntualizzazioni: a) 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 o nell'anno successivo); b) 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; c) 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" (in relazione alle condizioni dell'edificio: per esempio perché fatiscente). Un ultimo dietrofront si è avuto con la decisione di Cassazione 8429/2018, ove è stata affermata come riconoscibile la sola inidoneità "oggettiva" e non rilevante, invece, l'inidoneità "soggettiva". Tuttavia, questa decisione è stata subito rintuzzata dalla pronuncia di Cassazione 19989/2018 che ha riconfermato la rilevanza sia dell'inidoneità "oggettiva" che di quella "oggettiva" e che, anzi, nell'ambito di quest'ultima, ha affermato essere ricompresa anche l'inidoneità "giuridica" (per esempio, il fatto che la casa preposseduta sia locata a terzi e perciò non sia utilizzabile dal proprietario). © RIPRODUZIONE RISERVATA