

Cassazione/1. Non occorre vendere il bene preposseduto

Bonus prima casa se il vecchio immobile è inidoneo

Angelo Busani

■ Chi è proprietario di una casa “inidonea” ad uso abitativo, sia in senso oggettivo (ad esempio: inabitabile per ragioni igieniche) sia in senso soggettivo (ad esempio: di dimensioni troppo ridotte per il nucleo familiare) può comprare un'altra abitazione con l'agevolazione “prima casa”, senza dover vendere la casa “preposseduta”. Lo ha deciso la Cassazione nella sentenza n. 2565 del 2 febbraio 2018.

La legge sull'agevolazione “prima casa” (la nota II-bis all'articolo 1, Tariffa parte prima allegata al Dpr 131/1986) impedisce l'agevolazione:

a) per chi ha già la proprietà di un'abitazione nel medesimo Comune;

b) per chi ha già, in tutto il territorio nazionale, la proprietà di un'altra casa acquistata con l'agevolazione “prima casa” (a meno che la si venda entro un

anno dal nuovo acquisto).

Quanto alle caratteristiche oggettive dell'abitazione per il cui acquisto si può domandare l'agevolazione “prima casa”, la legge altro non dice se non che si deve trattare di una abitazione accatastata in una categoria diversa dalle categorie A/1 (abitazioni di lusso), A/8 (ville) e A/9 (castelli).

La legge attualmente non fa alcun riferimento alla “idoneità” abitativa dell'unità immobiliare di cui il contribuente sia già proprietario. In passato, invece, la legge, per un certo periodo (dal 24 gennaio 1993 al 31 dicembre 1995: Dl 16/1993 e Dl 155/1993), consentì l'agevolazione a chi dimostrasse di essere proprietario di una abitazione “non idonea”. Ebbene, il fatto che la legislazione successiva più non abbia menzionato (e anche la normativa attualmente vigente non lo menziona) questo re-

quisito dell'idoneità dell'abitazione preposseduta, come deve essere interpretato?

Secondo la Cassazione, anche se la legislazione odierna non allude più espressamente a questa caratteristica di idoneità, è ovvio che essa debba essere tenuta in considerazione: «il concetto di abitazione presuppone implicitamente il requisito della sua “idoneità” a finalità abitative, con la conseguenza che, se la casa “preposseduta” (ovunque ubicata e anche se acquistata con l'applicazione dell'agevolazione “prima casa”) non è “idonea”, la sua presenza non impedirebbe l'ottenimento (o la reiterazione) dell'agevolazione “prima casa” in occasione di un nuovo acquisto».

Posta questa base di partenza, si tratta poi di capire se l'inidoneità dell'abitazione preposseduta sia un concetto da correlare a una situazione

oggettiva del fabbricato (come, ad esempio, potrebbe essere il caso di una abitazione lesionata da un terremoto) oppure anche a una situazione soggettiva del contribuente: si pensi a colui che abbia comprato un monolocale come single e poi si sia coniugato e abbia avuto figli.

Su questo tema la Cassazione ha avuto decisioni ondiverghe, dando rilievo talora alla inidoneità oggettiva e talaltra alla inidoneità soggettiva (si veda la scheda).

Con la sentenza 2525/2018, invece, si stabilisce che, la valutazione della inidoneità della abitazione preposseduta può derivare sia da una osservazione dell'oggettivo stato del fabbricato sia dalla situazione soggettiva del contribuente; e che pertanto il beneficio fiscale si rende applicabile «anche all'ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato».

I precedenti

01 | LA GIURISPRUDENZA

La Corte di Cassazione ha avuto decisioni discordanti dando rilievo a volte alla inidoneità oggettiva oltre alla inidoneità soggettiva: decisioni n. 2418/2003, 10925/2003, 11564/2006, 18128/2009, 100/2010, 12866/2012, 23064/2012, 21289/2014, 26653/2014, 2278/2016, 27376/2017

02 | LA NORMA ATTUALE

La legge in vigore non considera più l'idoneità abilitativa dell'unità immobiliare di cui il contribuente sia già proprietario. In passato invece le legge, per un periodo ha concesso agevolazioni a chi dimostrasse di essere proprietario di una casa non idonea