

Lo sconto prima casa si allarga ai proprietari di alloggi inidonei

ACQUISTO AGEVOLATO

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

Angelo Busani

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 es-

sere 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 idoneità 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 idoneità 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

COME È CAMBIATA LA GIURISPRUDENZA

- 1 Nel 2009 la Cassazione inaugura l'orientamento giurisprudenziale per il quale, ai fini del bonus fiscale, ha rilevanza l'inidoneità della casa preposseduta: il contribuente che è proprietario nel medesimo Comune di una casa non idonea all'uso abitativo può comprare una casa con l'agevolazione "prima casa"
Cassazione 18128/2009 e 100/2010
- 2 La tesi della Cassazione - che spunta dopo 15 anni in cui il problema non si era più posto - viene avallata dalla Corte costituzionale: il fatto di possedere una casa inidonea all'uso abitativo in un dato Comune non ostacola l'acquisto agevolato di un'altra casa nel medesimo Comune
Corte costituzionale 203/2011
- 3 L'orientamento di Cassazione 18128/2009 e 100/2010 si consolida nella giurisprudenza di legittimità e di merito
Cassazione 3921/2014 e 21289/2014; Ctp Alessandria 22/2010, Ctp Matera 810/2011; Ctr Puglia 134/2013 e Ctr Lombardia 2970/2014 e 4272/2015
- 4 La Cassazione inverte la sua giurisprudenza: la idoneità della casa già posseduta non conta. Chi è proprietario di una casa nel medesimo Comune, idonea o inidonea all'uso abitativo, non può avvalersi dell'agevolazione "prima casa"
Cassazione 25646/2015, 25521/2016, 14740/2017, 19255/2017
- 5 Contemporaneamente la Cassazione emana una giurisprudenza contrastante ove si afferma che la titolarità di un'abitazione inidonea non impedisce un nuovo acquisto agevolato nel medesimo Comune
Cassazione 2278/2016 e 27376/2017
- 6 Ulteriore svolta della Cassazione:
 - la proprietà di una 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 essa sia ubicata) impedisce in ogni caso l'avvalimento dell'agevolazione;
 - l'inidoneità può essere sia soggettiva (in relazione al contribuente) che oggettiva (in relazione all'edificio)
Cassazione 2565/2018
- 7 È rilevante solo l'inidoneità oggettiva della casa preposseduta; nel caso di inidoneità soggettiva, il contribuente non si può avvalere dell'agevolazione "prima casa"
Cassazione 8429/2018
- 8 Punto finale: rilevano sia l'inidoneità soggettiva che oggettiva: in entrambi i casi il possesso di un'abitazione nello stesso Comune non impedisce l'agevolazione. È rilevante anche l'inidoneità "giuridica" (ad esempio, non è impedito il ricorso all'agevolazione a chi abbia la proprietà di una casa nel medesimo Comune, affittata ad altri)
Cassazione 19989/2018

I REQUISITI OGGETTIVI E SOGGETTIVI

L'agevolazione "prima casa" quando si stipula il rogito di acquisto di una abitazione, è subordinata a una nutrita serie di requisiti.

Prima di tutto, lo sconto fiscale scatta solo se l'abitazione oggetto di acquisto non è censita in Catasto nelle categorie A/1 (appartamenti di lusso), A/8 (ville) e A/9 (castelli).

L'acquirente deve risiedere (o

lavorare) nel Comune dove è situata la casa oggetto di acquisto oppure, in mancanza, deve stabilire la residenza in tale Comune entro 18 mesi dal rogito d'acquisto.

L'acquirente non deve avere la titolarità dei diritti di proprietà, uso, usufrutto e abitazione di altra casa (idonea a uso abitativo) ubicata nel medesimo Comune in cui è situata la casa che intende

comprare con l'agevolazione.

L'acquirente non deve avere 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 detti diritti, li deve alienare entro un anno dalla data del rogito di acquisto della nuova casa).

© RIPRODUZIONE RISERVATA