

Bonus prima casa se l'alloggio diventa ufficio

Agevolazioni

Il cambio di categoria catastale dell'ex abitazione consente il nuovo sconto

Angelo Busani

Non ostacola l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" l'avvenuto acquisto agevolato, in passa-

to, di una abitazione, se poi questa sia stata trasformata in un'unità immobiliare a uso non abitativo (ufficio) e sia tuttora di titolarità del contribuente.

È quanto deciso dalla Cassazione con l'ordinanza 22560 del 10 agosto 2021. Con questa ordinanza si sgombra il campo da un problema mai affrontato, vale a dire quello della attuale presenza, nel patrimonio di un acquirente, di un'unità immobiliare comprata come abitazione (con o senza l'agevolazione "prima casa") e poi destinata ad al-

tro utilizzo, di solito a ufficio: una destinazione non abitativa che beninteso sia risultante in Catasto e il cui possesso, quindi, non ostacola l'acquisto di una prima casa, se sussistono gli altri requisiti.

La decisione 22560/2021 presenta, però, anche un altro profilo di rilevante interesse. Nella motivazione si legge che la Cassazione «intende dare continuità» al principio secondo cui l'agevolazione "prima casa" è condizionata «alla non titolarità del diritto di proprietà di "altra casa di abitazione"»

senza che abbia «rilievo la situazione soggettiva del contribuente» e quindi senza che abbia rilievo anche «il requisito di idoneità dell'immobile». È, quest'ultima, un'affermazione di notevole impatto in quanto si sposa bensì con alcuni precedenti in termini ma va in netto contrasto con un filone giurisprudenziale assai consistente secondo il quale la preesistenza di un'abitazione non impedisce l'agevolazione "prima casa" se si tratta di un'abitazione «inidonea».