

4

Il nodo. Chi ha una casa non idonea a essere abitata nello stesso Comune può o no comprarne un'altra con lo sconto?

Sull'ok al bonus un duello tra Entrate e Cassazione

Angelo Busani

Dopo lo "schiaffo" che l'Agenzia delle Entrate ha dato (risposta a interpello 378 del 10 settembre 2019) all'ordinanza di Cassazione 19989/2018, è tornata nella massima incertezza la questione se la titolarità di una casa ubicata nel medesimo Comune (la cosiddetta "casa preposseduta") che - per «ragioni soggettive» del contribuente - non sia idonea all'uso abitativo, impedisca l'acquisto di un'altra abitazione con l'agevolazione prima casa.

I termini della questione

Per «ragioni soggettive» si intende, ad esempio, l'aumento del numero dei familiari (come la nascita di tre gemelli a una coppia che abita un bilocale) oppure l'insorgere di una malattia che impedisca di salire le scale e di accedere a un appartamento al terzo piano in uno stabile senza ascensore.

Per «ragioni oggettive» di idoneità si intendono ad esempio le compromissioni di un edificio a causa di un evento sismico.

È pacifico che se la casa preposseduta non sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa e sia oggettivamente idonea a essere adibita ad abitazione, il contribuente possa comprare un'altra abitazione (senza dover alienare quella preposseduta) con l'agevolazione prima casa.

L'ordinanza e l'interpello

Con l'ordinanza 19989/2018 la Cassazione aveva ritenuto che non fosse di ostacolo all'applicazione dell'agevolazione prima casa la preesistenza di altra casa di abitazione nel medesimo Comune, quando essa sia idonea a essere adibita ad abitazione sia per ragioni soggettive sia per ragioni oggettive; dovendosi comprendere, tra queste ultime, anche quelle derivanti da impedimenti di natura

giuridica quale, ad esempio, un altrui diritto di godimento, derivante da un contratto di locazione.

Con la risposta a interpello 378 del 2019, invece, l'agenzia delle Entrate sostiene che l'agevolazione è impedita nel caso in cui il contribuente sia già titolare «di immobili che, sulla base di criteri oggettivi, risultino astrattamente idonei al soddisfacimento di esigenze abitative»: quindi, non è rilevante la situazione soggettiva del contribuente e non conta nemmeno che egli non abbia la disponibilità della casa di sua proprietà perché concessa in locazione.

Cambi di rotta continui

Anteriormente alla decisione 19989, la Cassazione ha tenuto un atteggiamento assai ondivago (si veda la tabella pubblicata qui a destra). La rilevanza dell'inidoneità venne riconosciuta per la prima volta nelle decisioni 18128/2009 e 100/2010 (avallate da Corte Costituzionale 203/2011) e poi si è consolidato con le decisioni 3921/2014 e 21289/2014. Non molto tempo dopo, però, la Suprema corte è tornata sui suoi passi con varie decisioni (25646/2015, 25521/2016, 14740/2017 e 19255/2017) nelle quali è stato affermato che l'agevolazione prima casa è impedita dalla semplice preesistenza di un'abitazione (non importa se idonea o meno all'uso abitativo) nel medesimo Comune.

Quest'ultimo orientamento è stato contrastato da una contemporanea giurisprudenza, sempre di Cassazione, di segno contrario (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 qualora intendesse acquistare un'altra abitazione nel medesimo Comune.

La svolta apparente

A questo panorama così ondivago pareva porre termine la decisione

della Cassazione 2565/2018 (lo si poteva desumere dalla sua completezza e dalla sua profonda analisi del tema affrontato), con la quale è stato affermato che:

1. 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);

2. la proprietà di un'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;

3. 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 (e, cioè, in relazione alle condizioni dell'edificio: ad esempio, perché fatiscente).

Immediatamente dopo, però, si è avuto un altro tentennamento (Cassazione 8429/2018), perché è stata affermata come rilevante la sola inidoneità oggettiva e non, invece, quella soggettiva. Per tornare, subito dopo a un'altra smentita con la predetta decisione di Cassazione 19989/2018 che ha riconfermato la rilevanza sia dell'inidoneità oggettiva sia soggettiva e che, anzi, nell'ambito di quest'ultima, ha affermato essere ricompresa anche l'inidoneità "giuridica".

Entrate: posizione poco chiara

Va sottolineato che anche le Entrate - prima dell'interpello 378 del 2019 - non si sono espresse in modo chiaro in materia: con la risoluzione 86/E del 2010 l'Agenzia negò la rilevanza dell'inidoneità della casa preposseduta; viceversa, la risoluzione 107/E del 2017 vi ha dato rilevanza nel caso di un'abitazione resa inagibile da un terremoto.

CASA PREPOSSEDUTA E AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

Le sentenze per le quali rileva o no il fatto di possedere un'altra casa non idonea all'uso abitativo nel medesimo Comune ai fini dell'agevolazione prima casa

Cassazione 18128/2009 Cassazione 100/2010	Inaugurano l'orientamento per il quale ha rilevanza l'inidoneità della casa preposseduta: il contribuente che è proprietario nel medesimo Comune di una casa inidonea a uso abitativo, può comprare una casa con l'agevolazione "prima casa"
Corte costituzionale 203/2011	La tesi della Cassazione è avallata dalla Corte costituzionale: la preesistenza di una casa inidonea all'uso abitativo non ostacola l'acquisto agevolato di un'altra casa nel medesimo Comune
Cassazione 3921/2014 Cassazione 21289/2014 Ctp Alessandria 22/2010 Ctp Matera 820/2011 Ctr Puglia 134/2013 Ctr Lombardia 2970/2014 Ctr Lombardia 4272/2015	L'orientamento di Cassazione 18128/2009 e di Cassazione 100/2010 si consolida nella giurisprudenza di legittimità e di merito
Cassazione 25646/2015 Cassazione 25521/2016 Cassazione 14740/2017 Cassazione 19255/2017	La Cassazione inverte la sua giurisprudenza: la inidoneità della casa preposseduta non ha rilevanza. Chi è proprietario di una casa nel medesimo Comune, idonea o inidonea all'uso abitativo, non può avvalersi dell'agevolazione "prima casa"
Cassazione 2278/2016 Cassazione 27376/2017	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 2565/2018	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 8429/2018	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 19989/2018	Sono rilevanti sia l'inidoneità soggettiva che l'inidoneità oggettiva: quindi in entrambi i casi il prepossesso di un'abitazione nel medesimo Comune non impedisce al contribuente di avvalersi dell'agevolazione "prima casa". Nell'ambito dell'inidoneità oggettiva rientra anche l'inidoneità "giuridica", come nel caso in cui la casa preposseduta sia locata a terzi (e non si tratti una locazione maliziosamente artefatta)

CONDOMINIO FACILE 2020



E-book

Una guida rivolta ai condòmini, con tutti i chiarimenti necessari sui servizi comuni e sugli impianti: ascensore, caldaia, servizi idrici, portierato, bonus fiscali, sicurezza delle acque, comunicazione del condominio sul web. È online in forma di e-book al prezzo di 3,59 euro sul sito www.ilssole24ore.com