

Il vantaggio dal fisco

GIURISPRUDENZA IN AIUTO DEI CONTRIBUENTI

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

Anche se l'immobile è nello stesso Comune non è precluso il nuovo acquisto con l'agevolazione

PAGINA A CURA DI
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.

Sipone 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 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

L'ORIENTAMENTO MUTEVOLE DI CASSAZIONE, CORTE COSTITUZIONALE E CORTI DI MERITO

Cassazione 18128/2009 e 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 prepossidenza di una casa inidonea all'uso abitativo non ostacola l'acquisto agevolato di un'altra casa nel medesimo Comune

Ctr Lombardia 4272/2015 e Puglia 134/2013, Ctp Alessandria 22/2010 e Matera 820/2011, Cassazione 3921/2014 e 21289/2014

L'orientamento della Cassazione 18128/2009 e 100/2010 si consolida nella giurisprudenza di legittimità e di merito

Cassazione, sentenze 25646/2015, 25521/2016, 14740/2017 e 19255/2017

La Cassazione inverte la sua giurisprudenza: la inidoneità della casa preposseduta non ha rilevanza. Chi è proprietario di una casa nello stesso Comune, idonea o meno all'uso abitativo, non può avvalersi del bonus "prima casa"

Cassazione sentenze 2278/2016 e

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 (anche "giuridica", come nel caso in cui la casa preposseduta sia locata a terzi): quindi in entrambi i casi il prepossesso di un'abitazione nel medesimo Comune non impedisce al contribuente di avvalersi dell'agevolazione "prima casa"

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

I contrasti. Due decreti legge avevano introdotto il concetto delle abitazioni inadatte ma nelle norme successive era stato accantonato

La Cassazione ha ripreso i principi del 1993

Per conseguire l'agevolazione "prima casa" occorre che:

a) l'abitazione oggetto di acquisto non sia classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

b) l'acquirente risieda (o lavori) nel Comune ove è ubicata la casa oggetto di acquisto oppure, in mancanza, che stabilisca la residenza nel Comune entro 18 mesi dal rogito;

c) l'acquirente non abbia la titolarità dei diritti di proprietà, uso, usufrutto e abitazione di altra casa (idonea a uso abitativo) ubicata nel medesimo Comune nel quale è situata la casa oggetto di acquisto agevolato;

d) l'acquirente non abbia la titolarità dei diritti di proprietà, nuda proprie-

tà, 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 alieni entro un anno dal rogito di acquisto).

Come già osservato nell'altro articolo in pagina, secondo un indirizzo ormai consolidato in Cassazione l'inidoneità di cui al punto c) può essere intesa sia in senso "oggettivo" (ed essere quindi attinente all'edificio: si pensi a un fabbricato inabitabile perché lesionato da un terremoto) sia in senso "soggettivo" (ed essere quindi attinente alla situazione personale del contribuente: si pensi a chi viva da solo in un monocale e

poi si sposi e abbia figli).

Per comprendere bene il problema, occorre riavvolgere il nastro e riportarsi nella prima metà degli anni Novanta, quando dapprima il Dl 16/1993 e poi il Dl 155/1993 importarono, per un breve periodo (dal 24 gennaio 1993 al 31 dicembre 1995), nella "storia" dell'agevolazione "prima casa" (introdotta nel nostro sistema tributario fin dalla legge 22 aprile 1982, n. 168), il principio in base al quale del requisito dell'impossidenza si intendesse dotato anche il contribuente che fosse già titolare di un'abitazione nel medesimo Comune, ma inidonea all'uso abitativo.

Nella legislazione successiva (a co-

minciare dall'articolo 3, comma 131, della legge 549/1995) il requisito dell'idoneità dell'abitazione preposseduta non venne più riprodotto. In quanto si trattava di un concetto di difficile definizione e che poteva dar luogo (come in effetti ha dato luogo) a un incerto e faticoso contenzioso.

Il mondo professionale credette dunque che tale evoluzione normativa fosse da interpretare nel senso che il requisito della idoneità o meno della casa preposseduta non fosse più rilevante dal 1° gennaio 1996 in avanti e che il prepossesso di un'abitazione nel medesimo Comune fosse, in ogni caso, un fattore impeditivo dell'avvalimento dell'agevolazione.

Se non che, quasi 15 anni dopo, la questione dell'idoneità della casa preposseduta, fino a quel punto completamente sopita, è rispuntata con grande enfasi, a cominciare dalle decisioni della Cassazione 18128/2009 e 100/2010 in cui si è affermato infatti che la casa preposseduta non impedisce di avvalersi dell'agevolazione se si tratta di una casa inidonea all'uso abitativo (in sostanza, la casa inidonea non è considerata come "casa"). Questo orientamento della Cassazione ha addirittura avuto il placet della Corte Costituzionale, che gliel'ha concesso nella sua pronuncia n. 203 del 2011.

© RIPRODUZIONE RISERVATA