

Sì al bonus “prima casa” se l’immobile già posseduto è inidoneo – Pronuncia della Cassazione

5 Febbraio 2018

Le agevolazioni fiscali per l’acquisto della prima casa si applicano anche all’acquirente, già titolare di un immobile che risulta “inidoneo” all’abitazione.

Queste le conclusioni espresse dalla Corte di Cassazione, sezione tributaria, nella **Sentenza n. 2565 del 2 febbraio 2018**.

Il caso di specie muove dall’accertamento emesso dall’AdE nei confronti di due contribuenti che avevano acquistato un immobile fruendo dell’agevolazione “prima casa”, ma risultavano già contitolari di un altro immobile.

Contro tale provvedimento i contribuenti hanno proposto ricorso (rigettato sia in primo che in secondo grado) lamentando che l’immobile pre-posseduto, e acquistato senza agevolazione “prima casa”, non poteva essere considerato *idonea abitazione* in quanto privo dei requisiti igienico-sanitari.

Su tale questione si è pronunciata la Suprema Corte che ha accolto il ricorso del contribuente, facendo riferimento al concetto di “idoneità” all’abitazione del bene pre-posseduto, quale discrimine per l’applicazione dell’agevolazione “prima casa” nell’ipotesi di secondo acquisto.

Si ricorda, che le condizioni di accesso ai benefici “prima casa” (IVA al 4% o registro al 2%) sono disciplinate dall’art. 1, nota II-*bis* della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86^[1] e riguardano:

- la natura dell’immobile (categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9);
- l’ubicazione dell’abitazione, che deve trovarsi nel Comune in cui l’acquirente ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall’acquisto;
- la non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l’immobile da acquistare;
- la non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici “prima casa”.

L’attuale normativa, dunque, considera elemento ostativo al riconoscimento del beneficio fiscale la mera *pre-possidenza*, esclusiva o in contitolarità, di un’altra casa acquistata senza agevolazioni nel territorio del Comune in cui si trova l’immobile da acquistare, o la titolarità su tutto il territorio nazionale, di altra abitazione, o porzioni di abitazione, situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici “prima casa”.

Il requisito dell’inidoneità all’abitazione dell’immobile pre-posseduto quale elemento che consentirebbe al contribuente di fruire dell’agevolazione “prima casa”, in caso di secondo acquisto, non viene espressamente menzionato dalla norma di riferimento.

Tuttavia, tale requisito, che è stato oggetto di diverse pronunce giurisprudenziali (Cass. Sentenza n.18129/2009; Corte Costituzionale Ord. N.203 del 22.06.2011), viene ripreso nella Sentenza in commento.

Quest’ultima infatti, cita il principio secondo cui “il concetto di abitazione presuppone il requisito dell’*idoneità* con la conseguenza che se la casa pre-posseduta non è *idonea*, la sua presenza non impedirebbe l’ottenimento dell’agevolazione *prima casa* in occasione di un nuovo acquisto”.

Ad avviso della Corte, la pre-possidenza dell’abitazione, acquistata come nel caso di specie, senza agevolazioni e ubicata nello stesso Comune in cui si trova l’immobile che si intende acquistare con l’agevolazione *prima casa*, rileva solo se il primo alloggio presenta il requisito dell’idoneità abitativa in senso soggettivo (fabbricato inadeguato per dimensioni e caratteristiche qualitative) o oggettivo (effettiva inabitabilità).

In tal senso, la Corte conclude affermando che “ricorre l’applicazione del beneficio anche nell’ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche

complessive, a soddisfare le esigenze dell'interessato".

L'orientamento della Cassazione, apre la strada per un ripensamento della normativa e della posizione dell'Agenzia delle Entrate che non considerano l'elemento soggettivo *dell'idoneità all'abitazione* tra le condizioni per l'accesso ai benefici fiscali per l'acquisto della prima casa.

^[1] **Cfr. Nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 (estratto)**

"1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'art. 1 della L. 22 aprile 1982, n. 168, all'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985, n. 118, all'art. 3, comma 2, della L. 31 dicembre 1991, n. 415, all'art. 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'art. 2, commi 2 e 3, del D.L. 24 luglio 1992, n. 348, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 settembre 1992, n. 388, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 novembre 1992, n. 455, all'art. 1, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 1993, n. 75 e all'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla L. 19 luglio 1993, n. 243. (...)"

[31402-Sentenza n.2565 del 02 febbraio 2018_ALL1.pdf](#)[Apri](#)