

IMPOSTE INDIRETTE

Agevolazione prima casa e acquisto del secondo immobile

di **Luigi Ferrajoli**

La c.d. “**agevolazione prima casa**” è un particolare **trattamento fiscale privilegiato** previsto per il contribuente, persona fisica, che acquista per la prima volta la piena proprietà o la nuda proprietà, l'abitazione, l'uso e l'usufrutto di **un'unità immobiliare non di lusso**.

Il criterio per individuare un'**abitazione di lusso** era dapprima ancorato ai requisiti elencati nel **D.M. 1072/1969**, ma è stato poi modificato dal Legislatore, per gli atti stipulati dal 14.01.2014, con il **D.L. 23/2011** per l'imposta di registro e con il **D.Lgs. 175/2014** per l'Iva (che ha equiparato la nuova disciplina introdotta per l'imposta di registro a quella in materia di Iva); attualmente, quindi, si considerano tali gli immobili abitativi rientranti nella categoria catastale **A1** (abitazioni di tipo signorile), **A8** (abitazioni in villa) e **A9** (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

La normativa che regola la c.d. “**agevolazione prima casa**” è molto articolata e, nel corso degli anni, **ha subito molteplici interventi legislativi**.

Il regime agevolato, attualmente in vigore, **può essere applicato** in una compravendita di un immobile nel caso in cui ricorrano i seguenti presupposti:

1. il bene acquistato **sia un'abitazione “non di lusso”**;
2. **l'immobile sia ubicato nel Comune di residenza della parte acquirente** (nel caso in cui la parte acquirente non dovesse avere la residenza si dovrà impegnare a trasferirla entro i successivi **diciotto** mesi);
3. **l'acquirente non sia titolare**, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione **di altra a casa nel comune dove è ubicato l'immobile acquistato**;
4. l'acquirente non sia titolare, neppure *pro quota*, su tutto il territorio nazionale del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione e nuda proprietà di altra casa acquistata con le agevolazioni fiscali suddette.

Nel caso in esame, **la Cassazione, Sesta Sezione, con ordinanza n. 27376 del 17.11.2017**, ha accolto il ricorso proposto dall'Ente impositore.

Nella fattispecie *de qua*, **il contribuente**, verso cui l'Agenzia aveva notificato un **avviso di liquidazione**, **aveva acquistato** nel 2007 **un appartamento che veniva adibito a studio** ma indicato nell'atto di compravendita come **casa di abitazione**, censita in categoria catastale **A/2**, senza aver **usufruito dell'agevolazione fiscale inerente la prima casa**, richiesta ed applicata per

l'acquisto di un **altro immobile** effettuato nel 2010.

La CTR riteneva di accogliere la **domanda del contribuente diretta a ottenere l'annullamento dell'avviso di liquidazione** che revocava il beneficio fiscale applicato.

L'Agenzia delle Entrate decideva di procedere ulteriormente in Cassazione, rilevando come motivo di impugnazione la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto **sostanziali, ossia la tariffa parte I, articolo 1, nota II-bis, allegata al D.P.R. 131/1986**, rilevando che, secondo l'orientamento giurisprudenziale prevalente, *"il beneficio fiscale inerente all'acquisto di prima casa non spetta a chi è già proprietario di altro immobile sito nel medesimo territorio comunale, sia pure a titolo di nuda proprietà"* ([Cassazione 8350/2016](#)).

Sennonché la **Corte di Cassazione**, con la richiamata **ordinanza n. 27376/2017**, ha ritenuto opportuno esaminare la questione *de qua*, **tenendo conto del quadro normativo di riferimento e dei principi espressi nelle precedenti pronunce** della medesima Corte.

Gli Ermellini, infatti, precisavano che **l'applicazione del beneficio all'acquisto dell'immobile** da destinare a propria abitazione nel comune di residenza o (se diverso) ove si svolge la propria attività, fosse subordinato alla **"non possidenza di altro immobile "idoneo" ad essere destinato a tale uso e alla dichiarazione formale, posta nell'atto di compravendita, di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato** (Cass. Civ. 21284/2014). **Ne consegue che chi abbia il possesso di altra casa valutata come "non idonea" all'uso abitativo, sia per circostanze di natura oggettiva (es. inabilità) che di natura soggettiva (es. fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative) può ugualmente godere dell'agevolazione** (Cass. Civ. 2418/2003).

Ne consegue che esclusivamente **il soggetto che abbia la proprietà** di un'altra abitazione come non **idonea** all'uso abitativo può godere dell'agevolazione fiscale "prima casa"; viceversa, tale **agevolazione è negata** nel caso in cui il soggetto sia proprietario di due immobili ad uso abitativo nello stesso Comune.

Nel caso *de quo*, la Corte **ha dunque cassato la sentenza** impugnata, rilevando che il soggetto era già proprietario di un'abitazione e **ha rinviato** alla CTR territorialmente competente.

Master di specializzazione

TEMI E QUESTIONI DEL CONTENZIOSO TRIBUTARIO

CON LUIGI FERRAJOLI

Scopri le sedi in programmazione >