

AGEVOLAZIONI

Possesso di altro immobile abitativo e agevolazione prima casa

di Sandro Cerato

L'acquisto di un immobile abitativo fruendo dell'agevolazione prima casa (registro al 2% o Iva al 4%) spetta anche a colui che nel medesimo Comune possiede già un altro immobile abitativo, qualora tale immobile non sia idoneo all'utilizzo abitativo in quanto **locato a terzi**.

È quanto affermato dalla **Cassazione, sentenza n. 19989/2018**, con cui è stato fornito un ulteriore chiarimento in materia di **agevolazione prima casa**.

Si ricorda che l'acquirente può beneficiare dell'**agevolazione "prima casa"** sempreché sussistano le ulteriori **condizioni** previste dalla **nota II-bis all'articolo 1, Tariffa, Parte I**, allegata al **D.P.R. 131/1986**, ovvero che **quest'ultimo dichiari**, nell'atto di acquisto (e a pena di decadenza dell'agevolazione in commento):

- 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;
- 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 prima casa.

La prima condizione che deve essere verificata per poter accedere al beneficio prima casa è che l'acquirente dell'immobile **non sia titolare di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione, su altra casa di abitazione sita nel territorio del Comune** in cui si trova l'immobile che si intende acquistare con l'agevolazione prima casa.

In tal caso è indifferente che l'acquirente sia titolare del **diritto di nuda proprietà**, non acquisito usufruendo delle agevolazioni prima casa, su altra casa di abitazione situata nello stesso comune, come stabilito dalla [circolare 38/E/2005](#).

La giurisprudenza di legittimità ha precisato che **non osta all'applicazione dell'agevolazione prima casa**, in presenza delle altre condizioni richieste dalla norma agevolativa, **la titolarità** (nel medesimo Comune in cui si intende procedere all'acquisto agevolato) **di un altro immobile abitativo di ridotte dimensioni** (nel caso di specie, si trattava di un immobile di 22,69 metri quadrati), **se esso risulta del tutto insufficiente a garantire idonea sistemazione abitativa al nucleo familiare dell'acquirente**.

Infatti, secondo quanto sostenuto dalla Corte nell'ordinanza in esame, la **nota II-bis all'articolo 1, Tariffa, Parte I**, allegata al **D.P.R. 131/1986**, nella parte in cui richiede, per l'applicazione dell'agevolazione prima casa (tra le altre condizioni) che l'acquirente non possieda **"altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare"**, si riferisce ad una disponibilità non meramente oggettiva, bensì **soggettiva**, nel senso che **è possibile applicare il beneficio nel caso di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo**, per dimensioni e caratteristiche complessive, **a sopperire ai bisogni abitativi del contribuente e della sua famiglia** (**Cassazione, n. 100/2010**).

Gli **orientamenti giurisprudenziali** così si esprimono su alcuni aspetti peculiari del possesso dei requisiti:

- le agevolazioni spettano **anche a chi possiede nello stesso comune un altro fabbricato, qualora questo non sia idoneo a fungere da abitazione**. Naturalmente, la situazione personale dell'inidoneità deve essere dedotta e provata dall'interessato, non potendo all'uopo bastare una mera dichiarazione di inadeguatezza, senza l'allegazione di elementi atti a evidenziarla (**Cassazione, n. 6476/1996**);
- non è determinante il fatto che un appartamento faccia parte di un immobile costituito da più unità immobiliari adibite ad abitazione, oppure sia funzionalmente collegato ad un opificio. Tale ultima situazione, infatti, **non è sufficiente a sostenere la presunzione che l'appartamento sia un "alloggio di servizio"**, non valutabile in modo autonomo ai fini della spettanza dei benefici (**C.T.C., n. 1545/1996**);
- **il possesso**, da parte dell'acquirente, di un altro alloggio o porzione di alloggio non può essere di ostacolo per usufruire delle agevolazioni, qualora quest'ultimo **non risulti in concreto tale da soddisfare le esigenze abitative**, perché **inabitabile e senza servizi** (**C.T.C., n. 405/1998**);
- la proprietà di una **quota** di un appartamento **non è motivo di decadenza dalle agevolazioni**. Infatti, la **possibilità di usare il bene comune** non consente al singolo proprietario di destinare **"idoneamente"** la casa posseduta in comunione quale propria abitazione (**Cassazione, n. 9647/1999**).

Ora, con la **recente sentenza n. 19989/2018** la Cassazione conferma che **l'inidoneità della casa preposseduta può essere anche di carattere giuridico**, nel senso che il **possesso da parte di terzi di un diritto di godimento (locazione)** impedisce di fatto a tale immobile di **fungere da abitazione** del soggetto che può quindi procedere all'**acquisto di altro immobile abitativo nello stesso Comune**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)