

IMPOSTE INDIRETTE

Agevolazione prima casa spettante se la casa pre-posseduta è locata

di Alessandro Bonuzzi

Le controversie che si instaurano in tema di **agevolazioni prima casa**, come anche le conseguenti pronunce dei giudici, attesa la **diffusione** dell'istituto, meritano sempre una certa attenzione.

È noto che i soggetti che acquistano la cosiddetta "**prima casa**" possono beneficiare di un'importante **riduzione delle imposte**, con applicazione dell'imposta di registro in misura pari al 2% e delle ipocatastali in misura fissa per un importo pari a 50 euro per ciascuna imposta ovvero con applicazione dell'Iva al 4% e delle ipocatastali nella misura fissa di 200 euro per ciascuna imposta ([circolare 2/E/2014](#)). Il beneficio spetta a condizione che l'immobile oggetto dell'acquisto sia un fabbricato "**non di lusso**", ossia classificato in classe A, escluse le categorie A/1, A/8 e A/9, e sussistano le **condizioni** stabilite nella **Nota II-bis** dell'**articolo 1 della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986**.

In particolare, tra le **condizioni** poste dalla norma, vi è quella che impone al contribuente di dichiarare all'atto dell'acquisto "*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*" come prima casa (lettera b).

La linea interpretativa dell'Agenzia delle entrate circa il raggio d'azione di tale requisito è, da sempre, **molto rigida**, potendo esso essere disapplicato solo quando si concretizzi una ipotesi di **assoluta inidoneità** (quale può essere, ad esempio, l'inagibilità dell'"altro" immobile all'**uso abitativo** ([risoluzione 86/E/2010](#))).

Va, invece, registrato un **orientamento più soft** della **giurisprudenza prevalente**, secondo cui, ai fini della fruizione dell'agevolazione, va data rilevanza alla **concreta idoneità** dell'abitazione, dovendo quindi tener conto delle **dimensioni** e delle **caratteristiche** generali dell'immobile in relazione alla **situazione specifica del contribuente**.

In tale filone si innesta la recente [ordinanza della Corte di Cassazione n. 19989 del 27.07.2018](#)

Il caso oggetto della pronuncia riguarda un contribuente al quale l'Ufficio aveva **disconosciuto** il beneficio prima casa per il fatto che l'"altro" immobile abitativo pre-posseduto sito nel medesimo comune era "solo" **locato** a terzi, rappresentando tale situazione una mera

temporanea indisponibilità e non invece un'inidoneità abitativa. Sia la **CTP di Milano** che **CTR lombarda** hanno dato ragione al Fisco.

Invece, a parere dei giudici di legittimità:

- rileva quanto stabilito dalla **Corte Costituzionale** con l'**ordinanza n. 203/2011**, secondo cui *“una casa di abitazione costituisce ostacolo alla fruizione delle agevolazioni fiscali per il successivo acquisto di un’altra casa ubicata nello stesso Comune soltanto se la prima delle due case sia già idonea a soddisfare le esigenze abitative dell’interessato”*;
- così la nozione di abitazione “deve essere intesa in senso sia **oggettivo** che **soggettivo** e, comunque, come **possibilità di un concreto** ed **effettivo utilizzo del bene ad uso di abitazione**”;
- e la **necessità abitativa** “deve essere valutata con riferimento alla data della stipula del contratto di acquisto dell’immobile in relazione al quale si chiede di essere ammesso all’agevolazione prima casa”;
- “sicché se a quella data l’immobile pre-posseduto risulta **giuridicamente** (e, pertanto, anche concretamente) **indisponibile**, esso sarà conseguentemente **inidoneo a soddisfare le effettive esigenze abitative** del proprietario, e ciò per un periodo temporale anche rilevante (**come nella specie, essendosi rinnovata la locazione poco prima dell’acquisto** dell’immobile effettuato da ..., il quale, pertanto, avrebbe dovuto attendere la scadenza contrattuale dei successivi 4 anni)”;
- peraltro, **non dissimile** al caso della locazione è la situazione in cui l’acquirente che chieda di usufruire dell’agevolazione sia già proprietario della **nuda proprietà** di altro immobile, con riferimento alla quale l’Agenzia ha correttamente ritenuto che *“l’agevolazione “prima casa” compete anche all’acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa situata nello stesso comune in cui si trova l’immobile che viene acquistato”* ([circolare 38/E/2005](#)).

In conclusione, alla luce delle considerazioni esposte, la sentenza della Cassazione, ribaltando il giudizio di primo e di secondo grado, afferma il seguente **principio di diritto**: *“Ai fini della fruizione dei benefici per l’acquisto della “prima casa”, l’articolo I, nota II-bis, della tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, nel testo introdotto dall’articolo 3, comma 131, 1. n. 549 del 1995, la nozione di “casa di abitazione” deve essere intesa nel senso di **alloggio concretamente idoneo**, sia sotto il profilo **materiale** che **giuridico**, a soddisfare le esigenze abitative dell’interessato, sicché tale idoneità deve ritenersi insussistente nel caso in cui l’immobile sia locato a terzi, conseguentemente, l’agevolazione spetta anche all’acquirente che sia titolare del diritto di proprietà su altra casa situata nello stesso Comune in cui si trova l’immobile che viene acquistato allorché tale casa sia oggetto di un rapporto locativo regolarmente registrato e non maliziosamente preordinato a creare lo stato di indisponibilità della stessa”*.

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

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)