

AGEVOLAZIONI

Agevolazione prima casa per chi possiede un immobile non abitabile

di Luigi Ferrajoli

In tema di **agevolazioni prima casa**, l'**idoneità della casa di abitazione** pre-posseduta purché acquistata senza agevolazioni nel medesimo comune va valutata sia in senso **oggettivo** (effettiva inabitabilità), che in senso soggettivo (fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative), nel senso che **ricorre l'applicazione del beneficio anche all'ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo**, per dimensioni e caratteristiche complessive, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato.

È questo il principio di diritto che è stato affermato dalla [Corte di Cassazione nella ordinanza n. 13118 del 16.05.2019](#).

Nel caso esaminato dalla Suprema Corte i Giudici di merito avevano rigettato le censure mosse dal contribuente avverso un **avviso di liquidazione** con il quale l'Agenzia delle Entrate aveva proceduto al **recupero dell'imposta di registro** in conseguenza della revoca dei benefici per l'acquisto della prima casa sul **presupposto della mancanza in capo all'acquirente del requisito della non possidenza di altro immobile acquistato con gli stessi benefici**, non assumendo alcuna rilevanza la circostanza di fatto che **tal immobile non era oggettivamente idoneo a costituire casa di abitazione**.

La sentenza di appello veniva impugnata dal contribuente che lamentava la violazione dell'[articolo 1 nota 2-bis, parte prima, della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986](#) nella parte in cui la decisione aveva ritenuta **legittima la revoca dell'agevolazione** senza verificare se l'immobile in precedenza acquistato fosse **idoneo alle esigenze abitative del nucleo familiare del contribuente**.

La Corte di Cassazione ha ritenuto fondato il ricorso richiamando la propria **giurisprudenza conforme all'indirizzo della Corte Costituzionale espresso nell'ordinanza n. 203/2011**, la quale afferma che in materia di **agevolazioni** per l'acquisto della cosiddetta **prima casa di abitazione**, la disciplina prevista dall'[articolo 1 D.L. 16/1993](#) (che **subordina l'agevolazione alla dichiarazione di non possedere altro fabbricato** o porzioni di **fabbricato idoneo ad abitazione** e di volerlo adibire a propria abitazione principale, anche avendo già usufruito, quale acquirente, delle agevolazioni), sussiste quando l'acquirente possiede un **immobile che non sia concretamente idoneo**, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi suoi e della sua famiglia.

Tale valutazione – secondo la Corte di Cassazione – deve essere **soggettiva** in quanto **occorre apprezzare le concrete esigenze personali dell'acquirente**, rispetto alle quali assume rilievo “*anche l'ubicazione dell'immobile posseduto*” ([Corte di Cassazione sentenza n. 10925/2003](#)).

In particolare, la Corte di Cassazione ha stabilito che, **quanto alle diverse situazioni**, può essere riconosciuto il beneficio sia “*per circostanze di natura oggettiva*”, come nel caso dell’**inabitabilità**, che di natura **soggettiva**, come nel caso in cui il **fabbricato sia inadeguato per dimensioni o caratteristiche abitative** ([Corte di Cassazione, sentenza n. 2565/2018](#); [sentenza n. 2418/2003](#) e [sentenza n. 100/2010](#)).

La Suprema Corte ha, quindi, affermato che **non può ritenersi di ostacolo all'applicazione delle agevolazioni prima casa** la circostanza che l'acquirente dell'immobile sia al **contempo proprietario di altro immobile, purché acquistato senza agevolazioni nel medesimo Comune**, che per qualsiasi ragione sia inidoneo, per le **ridotte dimensioni**, ad essere destinato ad abitazione sua e del suo nucleo familiare, in quanto il presupposto dell'inidoneità dell'immobile già posseduto deve essere valutata anche dal **punto di vista soggettivo dell'acquirente in relazione alle sue esigenze abitative e della sua famiglia**.

In materia di **agevolazione per l'acquisto della “prima casa”** è, peraltro, opportuno richiamare la giurisprudenza di legittimità (fra le altre [Corte di Cassazione ordinanza n. 8847/2015](#); [Corte di Cassazione sentenza n. 2072/2016](#)), secondo cui **l'effettivo trasferimento della residenza nell'immobile oggetto dell'agevolazione costituisce un presupposto essenziale della fattispecie agevolativa**, dal momento che la normativa relativa, in coerenza con le finalità perseguiti, non è volta ad agevolare meri progetti di future ed eventuali sistemazioni abitative, ma **concrete ed effettive utilizzazioni degli immobili acquistati come abitazioni** da parte di acquirenti che ne siano privi o ne siano rimasti privi a seguito di rivendita di altro immobile in precedenza acquistato.

Conseguentemente, in caso di **successivi atti di vendita e di acquisto di immobili**, affinché il contribuente possa **mantenere l'agevolazione** occorre che egli fornisca la prova che l'acquisto sia seguito dall'**effettiva realizzazione della destinazione ad abitazione propria** degli immobili acquistati nelle singole transazioni, in virtù del **concreto trasferimento della residenza anagrafica** nell'unità abitativa correlata.

Master di specializzazione
**LABORATORIO PROFESSIONALE SUL
PASSAGGIO GENERAZIONALE**

Milano