

AGEVOLAZIONI

Agevolazione prima casa al contribuente che abbia già un immobile inidoneo come abitazione

di Angelo Ginex

Seminario di specializzazione

LE ATTIVITÀ DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA NEL CORSO DEL 2021

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

In tema di agevolazioni “prima casa”, l’acquirente di un nuovo immobile che sia al contempo proprietario di altro immobile, acquistato senza agevolazioni nel medesimo Comune e inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato a sua abitazione, ha diritto alle agevolazioni fiscali, poiché la casa di abitazione deve essere intesa quale alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo materiale che giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell’interessato.

È questo il principio sancito dalla Corte di Cassazione con ordinanza n. 20981, depositata ieri 22 luglio.

La fattispecie disaminata dai giudici di vertice trae origine da un avviso di liquidazione emesso nei confronti di un contribuente, con il quale l’Agenzia delle Entrate revocava l’agevolazione “prima casa” di cui questi aveva fruito per l’acquisto di un immobile, recuperando a tassazione l’IVA dovuta ed irrogando le relative sanzioni. Infatti, da un controllo emergeva che il contribuente vantasse altri diritti reali su immobili ubicati nello stesso Comune.

L’avviso veniva impugnato presso la competente Commissione tributaria provinciale, la quale affermava la sussistenza del requisito dell’impossidenza di altro immobile in ragione dell’inidoneità dei cespiti precedentemente acquistati ad essere adibiti ad abitazione della contribuente e della sua famiglia. L’atto veniva annullato e veniva altresì respinto l’appello dell’Agenzia delle entrate da parte dei giudici di secondo grado.

L’Agenzia delle entrate proponeva quindi ricorso in Cassazione, per lamentare la violazione e falsa applicazione della lettera b) del numero 1) della nota II-bis dell’[articolo 1 della Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986](#). Sosteneva che, ai fini dell’agevolazione “prima casa”, il requisito dell’impossidenza di altri immobili sia integrato anche quando l’abitazione

già in proprietà è inidonea alle soggettive esigenze abitative della famiglia del contribuente. Al contrario, ad avviso della ricorrente, il requisito predetto è fondato su un elemento oggettivo costituito dalla mancanza di altri immobili ad uso abitativo nella titolarità del contribuente.

Ebbene, **la Corte di Cassazione ha ritenuto inammissibile la suddetta doglianza**, rammentando innanzitutto che la giurisprudenza di legittimità ha prevalentemente interpretato [l'articolo 16 D.L. 155/1993](#) nel senso che **la mera titolarità di un cespite immobiliare non è ostativa al riconoscimento dell'agevolazione**, la quale spetta, invece, al contribuente impossidente di un immobile che possa essere adibito ad abitazione.

Infatti, in tema di agevolazioni fiscali per la prima casa, **ai sensi dell'articolo 1, nota II-bis della tariffa allegata al D.P.R. 131/1986**, nel testo applicabile *“ratione temporis”*, **il concetto di “idoneità” della casa pre-posseduta**, ostativo alla fruizione del beneficio, **deve ritenersi intrinseco alla nozione stessa di “casa di abitazione”**, da intendersi quale alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo oggettivo-materiale che giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato (cfr. [Cass. Ord. 27.07.2018, n. 19989](#)).

Relativamente alla sussistenza di tali circostanze, la Corte ha precisato che l'idoneità dell'abitazione pre-posseduta va valutata **sia sotto il profilo oggettivo (effettiva inabilità), che sotto quello soggettivo (fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative)**, nel senso che il beneficio trova applicazione anche nell'ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato (cfr. [Cass. Ord. 24.02.2021, n. 5051](#); [Cass. Ord. 5.07.2019](#); [Cass. Sent. 2.02.2018, n. 2565](#)).

Inoltre, i giudici di vertice hanno richiamato quanto affermato dalla **Corte Costituzionale**, che con **ordinanza n. 203/2011**, nel dichiarare inammissibile la questione di legittimità della **lettera b), del numero 1) della nota II-bis dell'articolo 1 della Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986** in riferimento agli **articoli 3 e 53 della Costituzione**, ha espressamente statuito che le agevolazioni in esame rispondono alla ragionevole *ratio* di favorire l'acquisto di un'abitazione nel luogo di residenza o di lavoro a vantaggio di chi, nello stesso luogo, **non possieda un'altra casa di abitazione obiettivamente idonea a soddisfare le sue esigenze**.

Pertanto, si è concluso che **«non è di ostacolo all'applicazione delle agevolazioni “prima casa” la circostanza che l'acquirente dell'immobile sia al contempo proprietario di altro immobile (acquistato senza agevolazioni nel medesimo Comune) che, per qualsiasi ragione, sia inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato a sua abitazione»**.

Da ultimo, venendo alla fattispecie al vaglio della Corte, è stato osservato che **i giudici di secondo grado hanno correttamente escluso che l'immobile già in titolarità del contribuente, della superficie complessiva (netta) di 47,81 mq., fosse idoneo ad essere adibito alle esigenze abitative della famiglia del contribuente, costituita da un nucleo di cinque persone**.