

**IMPOSTE INDIRETTE*****Preesistenza di altra abitazione e agevolazione prima casa***di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributarî

OneDay Master

**Fiscalità indiretta e patrimoniale degli immobili delle persone fisiche**

Scopri di più

L'acquisto di un immobile abitativo fruendo dell'agevolazione prima casa richiede la presenza di numerosi requisiti. In particolare, l'acquirente può beneficiare di tale agevolazione (pagando il 4% di Iva o il 2% di imposta di registro) sempreché sussistano le condizioni previste dalla Nota II-bis), all'[articolo 1](#), della Tariffa, parte prima, allegata al Tur, 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 n. 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](#), della 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 (T.C. 3.4.1996 n. 1545);
- 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 (T.C. 3.2.1998 n. 405);
- 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).