

Agevolazione prima casa e possesso di altro immobile

Autore : Studio Cerato & Associati

Categoria : [Tutto IVA](#)

Tagged as : [acquirente](#), [Agevolazione prima casa](#), [cassazioneimmobile](#)

Data : 27 Febbraio 2020



Con la sentenza n. 19989/2018 la Cassazione ha precisato che 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 locata a terzi. Si ricorda che l'acquirente può beneficiare dell'agevolazione "prima casa" sempreché sussistano le ulteriori condizioni previste dalla Nota II-bis), all'articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUIR, ovvero che quest'ultimo dichiara, 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 C.M. 12.8.2005, n.38/E. 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'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86, 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 (Cass. 8.1.2010 n. 100). 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 (Cass. 18.7.1996 n. 6476);
- 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 (Cass. 10.9.1999 n. 9647).

Ora, con la citata 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.