

# Agevolazioni prima casa: come gioca l'impossidenza?

di [Gianfranco Antico](#)

Pubblicato il 18 Settembre 2018

La Corte di Cassazione ha affermato che il requisito per fruire dell'agevolazione prima casa è l'inesistenza di altro immobile concretamente idoneo a soddisfare le esigenze abitative dell'acquirente e, in tale ipotesi, vi rientra l'immobile preposseduto indisponibile perché locato ad un terzo, sempre che la locazione non sia stata preordinata

La Corte di Cassazione, con l'**ordinanza n. 19989 depositata il 27 luglio 2018**, ha affermato che il **requisito per fruire delle agevolazioni prima casa** è l'inesistenza di altro immobile concretamente idoneo a soddisfare le esigenze abitative dell'acquirente, e in tale ipotesi vi rientra l'**immobile preposseduto indisponibile perché locato ad un terzo**, sempre che la locazione non sia stata *preordinata*.



## L'inidoneità abitativa

Il tema dell'idoneità abitativa continua ad essere alla ribalta, nonostante solo per un breve periodo – dal 24 gennaio 1993 al 31 dicembre 1995 – il legislatore aveva concesso il beneficio a chi dichiarava di non possedere un fabbricato idoneo ad abitazione (D.L.n.16/1993 e D.L.n.155/1993)<sup>[1]</sup>.

Ma la posizione della Cassazione investe fattispecie fuori da quel breve periodo temporale, ritenendo che nel *preposseduta*<sup>[2]</sup> debba essere implicita l'idoneità dell'[immobile](#).

Come già rilevato nella [circolare n.1/E del 2 marzo 1994](#), per la determinazione del concetto di **idoneità del fabbricato** o porzione di fabbricato, non sono utilizzabili parametri di ordine soggettivo, riferiti cioè a valutazioni connesse con le composizioni del nucleo familiare e con qualsiasi tipo di esigenza dell'acquirente.

*“Milita, infatti, avverso l'interpretazione che vorrebbe tener conto anche dell'aspetto soggettivo, la evidente carenza di una specifica disposizione normativa; in effetti la legge non reca alcun parametro che possa indurre a collegare la idoneità dell'abitazione ai bisogni della famiglia”.*

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, quindi, non co

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

**A partire da 15€ al mese**

**Scegli il tuo abbonamento**