

Agevolazione prima casa e non possidenza dell'immobile

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 14 Ottobre 2022

Possono spettare i **benefici prima casa** anche **in presenza di altra casa** situata **nello stesso comune**? L'assenza di espresse eccezioni alla norma ha causato il sorgere di giurisprudenza di legittimità, che ne ha ammesso la **possibilità in presenza di determinate condizioni**.

Agevolazione prima casa: la derogabilità all'obbligo di non possidenza di altro immobile nello stesso Comune

In base al Testo Unico sull'imposta di registro, ai fini dell'agevolazione prima casa, occorre che l'acquirente, nell'atto di acquisto, renda le seguenti dichiarazioni:

- **non essere titolare esclusivo o in comunione** (legale o meno) **con il coniuge della proprietà o altri diritti reali** (usufrutto, uso e abitazione) eccetto la nuda proprietà **di altra "casa di abitazione" nel territorio del comune** in cui è situato l'immobile da acquistare;
- **non essere titolare esclusivo o in comproprietà** (anche con soggetti diversi dal coniuge) **della proprietà o di altri diritti reali** (inclusa stavolta la nuda proprietà) **su altra "casa di abitazione" acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa" situata su tutto il territorio nazionale**.

Nulla dice la norma in relazione alla **possibilità di derogare all'obbligo di non possidenza di altro immobile** ai fini del godimento dell'agevolazione.

Si è pertanto formato un indirizzo giurisprudenziale della Suprema Corte, in base al quale **la non possidenza di altra abitazione deve essere considerata in senso soggettivo** (e non oggettivo).



Ciò significa che la non possidenza si configura anche quando l'alloggio preposseduto *“non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi suoi e della famiglia”*([Cassazione, Sentenza n. 2565/2018](#)).

E' il caso di un **immobile di modestissime dimensioni**, che **non può essere considerato ostativo al godimento del beneficio** in capo al nuovo acquisto.

Casi di irrilevanza della prepossidenza del secondo immobile

Il caso della locazione a terzi

Di più, la stessa Corte ha sostenuto che **l'agevolazione spetta all'acquirente che possiede altra casa situata nello stesso Comune, se essa sia locata a terzi**, anche se tale circostanza non è stata riconosciuto come legittima dall'Agenzia.

I casi di inabitabilità e inagibilità

In sostanza, l'impossidenza deve essere valutata non solo in presenza di circostanze di natura oggettiva, come nel caso dell'**effettiva inabitabilità**, ma anche in quelle di natura soggettiva, come nel caso in cui l'immobile sia inadeguato all'uso abitativo del contribuente e della sua famiglia per dimensioni o caratteristiche qualitative.

La tesi giurisprudenziale non è condivisa pienamente dall'agenzia delle entrate, la quale si è espressa conformemente in alcuni punti, ma in altri in contrasto.

L'Agenzia ritiene che **la prepossidenza sia irrilevante nel caso di assoluta inidoneità dell'immobile all'uso abitativo**, come ad esempio in **caso di inagibilità**.

A titolo di esempio, la deroga non opera nel caso della prepossidenza di due vani catastali per tre componenti del nucleo familiare.

Vale anche il caso di **sopravvenuta inagibilità dell'immobile preposseduto** in conseguenza ad un **evento sismico**.

Come anticipato, secondo l'Agenzia non è derogatorio al requisito della mancata prepossidenza la locazione a terzi dell'immobile posseduto (anche in caso di durata di quattro anni rinnovabili per altri quattro).

NdR: potrebbe interessarti anche...

[Agevolazioni prima casa: come gioca l'impossidenza?](#)

A cura di Danilo Sciuto

Venerdì 14 ottobre 2022