
Agevolazioni prima casa e abitazione adibita a studio professionale

di [Francesco Buetto](#)

Publicato il 24 Gennaio 2013

se la casa di proprietà del contribuente è adibita a studio professionale, allora anche l'acquisto di una seconda unità immobiliare da destinare ad abitazione principale gode dei benefici prima casa

Se la casa di proprietà è adibita a studio professionale è legittimo il riconoscimento dei “*benefici prima casa*” per l’acquisto di un secondo appartamento.

E’ questo, in estrema sintesi, il pensiero della Corte di Cassazione, espresso nella sentenza n.23064 del 14 dicembre 2012.

Il processo

La CTR della Sicilia, rigettato l’appello proposto dall’Agenzia delle Entrate, confermava la decisione della CTP che aveva annullato l’avviso liquidazione e irrogazione sanzioni emesso e con il quale venivano revocati i “benefici prima casa”.

La CTR della Sicilia fondava la propria decisione sull’unica ratio per cui – nonostante al momento dell’acquisto il contribuente fosse stato proprietario di altro immobile accatastato A/2 – i “benefici” in parola dovevano esser comunque riconosciuti, poichè questo precedente immobile era in quel momento in realtà destinato a “studio professionale” e tant’è che successivamente era anche stato accatastato in A/10, non abitativo.

Contro la sentenza della CTR della Sicilia l’Agenzia delle Entrate proponeva ricorso per cassazione, censurando la sentenza, deducendo che la CTR della Sicilia avrebbe erroneamente interpretato la disposizione nel senso di dar rilievo alla circostanza “*soggettiva*” che l’ulteriore immobile, pur essendo in allora accatastato in abitativo A/2, fosse stato in realtà destinato a studio professionale e laddove invece la norma sarebbe da intendersi “*oggettivamente*” e cioè nella direzione che l’agevolazione in discorso sarebbe da escludere per il solo mero fatto di essere l’acquirente già in proprietà di altro immobile accatastato in abitativo.

La sentenza

La norma stabilisce che il diritto ai “*benefici prima casa*” spetti al compratore che dichiari “*di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione*”.

E cosicché la giurisprudenza della Suprema Corte si è orientata nel senso di una valutazione in concreto della “*idoneità*” abitativa dell’immobile già in proprietà, “*per cui il mero fatto dell’attuale destinazione dell’immobile abitativo ad uso diverso compatibile con le sue caratteristiche oggettive è circostanza che ex se non esclude la “soggettiva” inidoneità del precedente immobile a fungere da civile abitazione ed il diritto a vedersi riconosciuta l’agevolazione di che trattasi (Cass. 18128/09; Cass. 19738/03; Cass. 10925/03; Cass. 2418/03; Cass. 7505/01)*”.

Nel caso specifico non è stato oggetto di contestazione la circostanza affermata dalla CTR secondo cui il contribuente avrebbe in effetti provato che l’immobile già in proprietà al momento della dichiarazione “*è stato ed è attualmente adibito a studio professionale*” (compatibilmente con le sue caratteristiche oggettive, come comprovato dal successivo accatastamento in A/10) e quindi fosse in concreto inidoneo ad esser abitato e col conseguente diritto all’agevolazione.

Il principio enunciato è quindi il seguente: “*Ha diritto all’agevolazione “prima casa” ex art. 16 d.l. 155/93 convertito in l. 249/93 chi, al momento dell’acquisto di un immobile, sia proprietario di un altro che sia utilizzato come studio professionale*”.

Brevi riflessioni

Il complesso quadro normativo (previsto dalla legge 22 aprile 1982, n. 186), prevede l’applicazione di benefici fiscali per gli atti a titolo oneroso che comportano il trasferimento della piena proprietà o della nuda proprietà, abitazione, uso ed usufrutto relativi ad unità immobiliari non aventi le caratteristiche d’abitazioni di lusso, secondo quanto previsto dal D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969.

Il regime agevolato attualmente in vigore – cfr. art. 3, c. 131, della legge n. 549/95 e art. 7, c. 6, della legge n. 488/99 – offre l’applicazione dell’imposta di registro in misura ridotta (3%) o alternativamente l’Iva con aliquota ridotta (4%), e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, sempre che:

- l’abitazione oggetto di trasferimento sia un’abitazione “*non di lusso*”;
- l’immobile sia ubicato nel Comune in cui l’acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall’acquisto la propria residenza o nel Comune nel quale svolga la propria attività, incluse quelle senza remunerazione;

- nell'atto di acquisto (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti) l'acquirente dichiara di voler stabilire la residenza nel comune dell'acquisto, se non vi si trova già o se in questo non si trova la sua sede dell'attività (vedi sopra);
- di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel comune dove è situato l'immobile acquistato (se si è già goduto dei benefici prima casa è possibile goderne nuovamente se quanto acquistato in passato non è più nella titolarità del soggetto acquirente, all'atto del nuovo acquisto);
- di non essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione legale, in tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, anche nuda, o di diritti reali di godimento su altra casa di abitazione acquistata dall'acquirente o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa", a partire da quelle previste dalla legge 22.04.82 n.168 (la titolarità di una sola quota di altra casa, non in comunione con il coniuge, non impedisce l'acquisto agevolato).

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa competono anche a quei cittadini che possiedono nello stesso comune un'altra abitazione se questa è *inidonea* all'abitazione in rapporto alla situazione personale del contribuente (la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 6476 del 18 luglio 1996, ha precisato che le agevolazioni possono applicarsi anche nei casi in cui l'acquirente possieda un altro alloggio che non sia "*concretamente in grado di sopperire ai bisogni abitativi*", requisito che deve essere verificato con riguardo alle circostanze relative alla situazione personale del contribuente. Se infatti il contribuente già possiede un immobile, anche abitativo, ma inidoneo ad offrire effettiva abitazione al compratore del nuovo immobile e alla sua famiglia, può comunque godere delle agevolazioni prima casa per l'acquisto del nuovo immobile: la situazione di "*inidoneità*" deve essere dedotta e provata dall'interessato, non potendo all'uopo bastare una mera dichiarazione d'inadeguatezza, senza allegazione di elementi atti a evidenziarla).

In ordine alla locuzione "*idonea ad abitazione*" si confronti la circolare ministeriale n. 1/E del 2 marzo 1994, pur se questa fa riferimento ai soli requisiti oggettivi. Afferma la nota che l'espressione usata dalla norma di "*non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato*" è da intendersi nel senso di ricomprendervi, sia il possesso derivante dal diritto di proprietà di immobili idonei ad abitazione, sia quello che trova titolo in diritti reali di godimento sugli stessi immobili. La locuzione "*idoneo ad abitazione*", usata per la prima volta nella L. n. 75/1993 e, successivamente, nel D.L. n. 155/1993, convertito, con modificazioni, dalla L. 19 luglio 1993, n. 243, con riferimento al fabbricato o alla porzione di fabbricato già posseduto, "*è da intendersi oggettivamente, nel senso che l'unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere classificata o classificabile nelle categorie A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11, occorre, cioè, che risponda ai requisiti tecnici e di autonomia funzionale che qualificano la stessa come atta all'uso abitativo. A tale proposito si precisa che non assume rilievo l'utilizzazione di fatto diversa dalla classificazione catastale, come a*

esempio l'uso a ufficio di un'unità immobiliare classificata nella categoria A2. Per la determinazione del concetto di idoneità del fabbricato o porzione di fabbricato, non sono, quindi, utilizzabili parametri di ordine soggettivo, riferiti cioè a valutazioni connesse con la composizione del nucleo familiare e con qualsiasi tipo di esigenza dell'acquirente. Milita, infatti, avverso l'interpretazione che vorrebbe tener conto anche dell'aspetto soggettivo, l'evidente carenza di una specifica disposizione normativa; in effetti la legge non reca alcun parametro che possa indurre a collegare l'idoneità dell'abitazione ai bisogni della famiglia”.

24 gennaio 2013

Francesco Buetto

1 Per completezza, si ricorda che la legge 21 novembre 2000 n. 342 è intervenuta con gli artt. 66 e 69, cc 3 e 4, in materia di agevolazioni prima casa, apportando delle modifiche al regime agevolativo : l'art. 66 ha previsto, per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia - in considerazione della particolarità del rapporto di lavoro -, che non sia necessaria la residenza nel comune ove sorge l'unità abitativa, prevista dalla nota II - bis) dell'art. 1 della Tariffa, parte I, annessa al D.P.R. n. 131/86.

2 Tale principio ha trovato conferma in sede di CTC (decisione n.405 del 13.01.98 - 03.02.98) .