Agevolazioni prima casa: abitazione inidonea e acquisto di nuova abitazione

di Gianfranco Antico

Pubblicato il 20 Settembre 2017

il possesso di altra abitazione, acquistata con le agevolazioni prima casa, pur se inidonea a soddisfare i bisogni abitativi della famiglia, impedisce di godere di nuovo delle agevolazioni prima casa

Con l'ordinanza n. 14740 del 13 giugno 2017 la Corte di Cassazione ha affermato che il possesso di altra abitazione, acquistata con l'agevolazione, pur se inidonea a soddisfare i bisogni abitativi della famiglia, impedisce di godere di nuovo delle agevolazioni.

Breve nota

Le agevolazioni prima casa, introdotte dalla legge 22 aprile 1982, n. 168, sono disciplinate dalla nota II-bis, dell'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/86, contenente il T.U. dell'imposta di registro, aggiunta dall'art. 16 del D.L. n. 155 del 22 maggio 1993, convertito dalla L. n. 243 del 19 luglio 1993, con contestuale modifica del comma 1 del citato art. 16, nonchè dal D.Lgs. n. 437/90, dal D.P.R. n. 643/72 e dalla Tabella A, parte seconda e terza, allegata al D.P.R. n. 633/72.

L'art. 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'art. 26, c. 1, del D.L. 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n.128, e dall'art. 1, c. 608, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ha introdotto, a decorrere dall'1 gennaio 2014, rilevanti novità nel regime impositivo applicabile, ai fini delle imposte indirette, agli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari. Per effetto delle modifiche introdotte dall'art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011, l'imposta di registro per l'acquisto della prima casa è dovuta nella misura del 2% per i trasferimenti di case di abitazione, "*ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II bis*".

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Resta fermo che le agevolazioni prima casa non possono essere fruite in relazione ad immobili che rientrano in categorie catastali diverse da quelle previste per gli immobili abitativi, come ad esempio, per gli immobili rientranti nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati).

Per poter godere delle agevolazioni fiscali è necessario che :

- 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; per gli italiani trasferiti all'estero per motivi di lavoro, l'immobile deve essere situato nel comune dove ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro (che può essere anche un soggetto non imprenditore), mentre per i cittadini emigrati l'abitazione può essere la prima casa, ovunque ubicata, nel territorio nazionale;

- nell'atto di acquisto (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti - Cfr. R.M. n. 187/E del 7 dicembre 2000) l'acquirente dichiari:

- 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);

- 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)[1] .

Da ultimo, l'art. 1, comma 55, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 ha aggiunto, a decorrere dal 1° gennaio 2016, il comma 4-*bis* alla Nota II-*bis*, Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, secondo cui "*l'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4". In pratica, qualora un contribuente, titolare di abitazione prima casa, proceda all'acquisto di un'altra abitazione, al nuovo acquisto può applicarsi l'aliquota d'imposta agevolata, a condizione che il vecchio immobile sia alienato entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato. In caso di mancata alienazione, il contribuente ha l'obbligo di corrispondere la differenza tra l'imposta ordinaria e quella agevolata, maggiorata degli interessi di mora e della la sanzione in misura pari al 30% di detta differenza.

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 cioé 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 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.

Tant'è che con la sentenza n. 2278 del 5 febbraio 2016, la Corte di Cassazione ha affermato che i benefici per l'acquisto della prima casa non spettano al contribuente che possiede un altro immobile non adatto a soddisfare, per dimensioni e caratteristiche complessive, le esigenze abitative del proprio nucleo familiare. La Corte, per quanto qui ci interessa, richiama la sentenza n. 19738 del 23 dicembre 2003, in cui specificatamente in ordine all'idoneità, cioè al requisito della non possidenza di altro fabbricato idoneo ad abitazione, ha ritenuto che detto requisito sussiste quando "*l'acquirente possieda un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi suoi e della famiglia (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza con la quale era stata riconosciuta la spettanza del beneficio ad un contribuente che possedeva la quota di un appartamento che, oltre che per il fatto di essere locato a terzi, per le ridotte dimensioni era inidoneo ad essere destinato ad abitazione di un nucleo familiare composto da cinque persone)*".

Rileva la Corte che, "*nel solco dell'orientamento sopra riportato può dunque essere affermato che l'inidoneità dell'alloggio già posseduto debba essere valutata dal punto di vista soggettivo del*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

compratore in relazione alle esigenze abitative del suo nucleo familiare". Nel caso in esame, il giudice di secondo grado ha valutato le ragioni dei contribuenti, " *affermando che non sussiste alcuna prova in ordine alla pretesa inidoneità dell'alloggio con accertamento di fatto condivisibile e non censurabile da questa Corte (del resto la "scomodità" per i due figli pur di sesso diverso, di dover dormire nella stessa camera non equivale ad inidoneità abitativa)*".

Come osservato dalla stessa Amministrazione Finanziaria nella risoluzione n.86/E del 20 agosto 2010, "*il riferimento operato dalla vigente normativa all'ampia nozione di "casa di abitazione" porta a ritenere che la fruizione dell'agevolazione debba essere esclusa in tutti i casi in cui il soggetto che intende fruire dell'agevolazione risulti già in possesso nello stesso comune o nell'intero territorio nazionale, se acquistato con le agevolazioni, di un immobile ad uso abitativo*". Pertanto, per le Entrate, " *i richiamati principi non risultano derogati dalle interpretazioni rese dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n.100 dell'8 gennaio 2010, richiamata dall'istante, nella quale è stato riconosciuto il diritto di fruire delle agevolazioni "prima casa" anche al contribuente proprietario di altro immobile che per dimensioni e caratteristiche non risultava idoneo a sopperire ai bisogni abitativi del contribuente e della sua famiglia. La questione oggetto di tale pronuncia riguarda, infatti, una fattispecie particolare, nella quale il contribuente che intendeva fruire delle agevolazioni 'prima casa' risultava già titolare di un locale assolutamente inadatto a fungere da abitazione (peraltro, l'immobile era di soli 22 mq)*". Di conseguenza, "*i principi interpretativi espressi dalla citata ordinanza non sono suscettibili di essere estesi alla fattispecie prospettata nella presente istanza di interpello in quanto non si ritiene che la situazione prospettata (due vani catastali per tre componenti del nucleo familiare) concretizzi una ipotesi di assoluta inidoneità (quale può essere, ad esempio, l'inagibilità) dell'immobile all'uso abitativo*".

20 settembre 2017

Gianfranco Antico

1 La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 19 dell'1 marzo 2001 ha chiarito che la quota posseduta su altra casa di abitazione nell'ambito del territorio comunale non è di ostacolo alla fruizione delle agevolazioni; la quota posseduta è di ostacolo se l'altra quota sia del coniuge, così che sommandole si abbia l'intera proprietà; il precedente acquisto agevolato effettuato da uno dei coniugi in regime di comunione legale è causa di impedimento alla fruizione delle agevolazioni per entrambi i coniugi; l'impedimento sussiste, sempre per entrambi i coniugi, qualora uno soltanto dei due risulti titolare esclusivo dei diritti sugli immobili acquistati in regime agevolato e i coniugi effettuino un nuovo acquisto in regime di comunione legale dei beni (cfr. Cass. Sent. n. 3159 del 4 aprile 1996 secondo cui nel caso di vendita di appartamento ad uso abitativo in favore di coniugi in regime di comunione legale dei beni, la presenza,

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

rispetto ad uno soltanto dei compratori, dei requisiti richiesti dalla norma, rende necessaria la diversificazione della tassazione dell'atto, con il conseguente riconoscimento di dette agevolazioni limitatamente alla quota di pertinenza di quel coniuge).

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D