

## BONUS “PRIMA CASA” ANCHE CON ALTRO IMMOBILE INABITABILE

di Alessandro Borgoglio

*L’agevolazione “prima casa” spetta anche nell’ipotesi in cui il contribuente sia già proprietario di un’altra abitazione nello stesso comune in cui è situato l’immobile oggetto di acquisto agevolato, a condizione che l’unità immobiliare già di proprietà sia fatiscente e, quindi, non abitabile. Lo ha stabilito la CTP di Matera, con la sentenza del 24 novembre 2011, numero 820/8/11.*

I giudici di merito, con la pronuncia in commento, tornano ad occuparsi di uno dei requisiti previsti dalla normativa di riferimento della fattispecie agevolativa *de qua*: l’assenza di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l’immobile che si intende acquistare con l’agevolazione in oggetto.

Come si vedrà nel prosieguo, la Commissione tributaria provinciale si allinea, con l’odierna decisione, a quel filone ormai consolidato della giurisprudenza di legittimità che interpreta il requisito in oggetto privilegiandone il profilo soggettivo rispetto a quello oggettivo.

Prima di esaminare l’interessata pronuncia di merito, pare opportuno richiamare brevemente la normativa di riferimento.

### L’AGEVOLAZIONE “PRIMA CASA”

Le disposizioni normative che disciplinano l’agevolazione in oggetto sono contenute in parte nel DPR 131/1986 –Testo Unico dell’Imposta di Registro – ed in altra parte nel DPR 633/1972 – decreto istitutivo dell’Iva –. La formulazione attualmente in vigore di tali disposizioni prevede l’applicazione dell’imposta di registro con aliquota ridotta al 3%, ovvero alternativamente dell’Iva al 4%, agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell’usufrutto, dell’uso e dell’abitazione relativi alle stesse, purché ricorrano le condizioni previste dalla nota II - bis dell’art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/86.

In caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con l'agevolazione in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, l'agevolazione è revocata e sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti recupera nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, ed irroga la sanzione amministrativa del 30 per cento della differenza medesima. La suddetta revoca dell'agevolazione e le relative sanzioni non si applicano qualora il contribuente, entro un anno dalla cessione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, provveda ad acquistarne uno nuovo da adibire a propria abitazione principale.

Per quanto concerne, poi, le altre imposte d'atto, l'agevolazione "prima casa" prevede l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, attualmente pari ad euro 168 ciascuna, in luogo della tassazione proporzionale al valore dell'immobile con aliquota rispettivamente del 2% e 1%.

**L'agevolazione "prima casa".***Riferimenti normativi.*

- Nota II - bis dell'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/86, contenente il Testo Unico dell'imposta di registro, aggiunta dall'art. 16 del D.L. n.155 del 22 maggio 1993, convertito dalla legge n.243 del 19 luglio 1993, con contestuale modifica del comma 1 del citato articolo 16.

- Tabella A, parte seconda e terza, allegata al D.P.R. n. 633/72.

*Acquisti agevolati.*

- Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso (e relative pertinenze) e atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse. Per quanto concerne l'individuazione delle abitazioni "non di lusso", ai fini della presente agevolazione, occorre avere riguardo al D.M. 2 agosto 1969, recante "Caratteristiche delle abitazioni di lusso".

*Vantaggi fiscali.*

- Imposta di registro al 3% (anziché al 7%), ipotecaria e catastale in misura fissa pari a 168€ ciascuna (anziché rispettivamente al 2% e 1%).

- Alternativamente, Imposta sul valore aggiunto al 4% (anziché al 10%).

*Condizioni per fruire del beneficio fiscale.*

- L'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto.

- Nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare 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.

- Nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare 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 stesse agevolazioni.

Alla luce di quanto sin qui esposto appare, pertanto, evidente che l'agevolazione sull'acquisto di un nuovo immobile spetti soltanto se il contribuente non sia già titolare della proprietà o di altri diritti reali su altra casa di abitazione situata nello stesso comune. Tale circostanza, come illustrato in precedenza, deve, peraltro, essere dichiarata dall'acquirente nell'atto pubblico.

Al di là del dato letterale della prefata disposizione normativa, la giurisprudenza più recente ha di fatto interpretato in maniera estensiva il concetto espresso dalla norma, attribuendo prevalenza al profilo soggettivo della condizione piuttosto che a quello oggettivo.

#### LA POSIZIONE DELLA CASSAZIONE

La Suprema Corte si è occupata della corretta interpretazione della condizione in oggetto, ai fini della fruizione dell'agevolazione "prima casa", già in diversi pronunciamenti passati, che, però, riguardavano ancora la "vecchia" formulazione del testo di legge recante la disciplina di riferimento del beneficio fiscale *de quo*. A tal proposito, mette conto di ricordare che nella precedente formulazione, la norma faceva riferimento all'assenza di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione "di altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione", mentre il nuovo dettato normativo si riferisce all'assenza degli stessi diritti su "altra casa di abitazione".

#### **Articolo 1, nota II-bis, della Tariffa – parte prima – allegata al DPR 131/1986.**

- Nel testo introdotto dall'articolo 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, la condizione di cui alla lettera b) della nota II-bis prevedeva che l'acquirente dichiarasse, a pena di decadenza, di non possedere "altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione".
- Con l'art. 3, comma 131, della L. 28 dicembre 1995, n. 549, è stata interamente riformata la nota II-bis in oggetto, prevedendo, per la condizione di cui alla lettera b), che l'acquirente dichiararsi 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.

Con le sentenze 11564/2006, 17938/2003, 10935/2003, 6492/2003, 2418/2003, la Cassazione aveva già stabilito, in relazione al testo di legge previgente, la validità dell'agevolazione invocata ai fini dell'imposta di registro ogni qualvolta il contribuente avesse avuto il possesso o la disponibilità di un alloggio che non avesse completamente l'idoneità per considerarsi abitativo o per dimensioni o per caratteristiche complessive e comunque non idoneo a sopperire ai bisogni abitativi dell'acquirente e della propria famiglia.

Rimaneva da capire se tale interpretazione potesse considerarsi valida anche alla luce del nuovo dettato normativo. La risposta dei Supremi Giudici non si è fatta attendere e già nel 2009, con la sentenza numero 18128 del 7 agosto, gli Ermellini stabilivano che il requisito della "impossidenza di altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione" sussiste nel caso di carenza di alloggio concretamente idoneo a sopperire ai bisogni abitativi, e, quindi, non resta escluso dalla proprietà di un altro appartamento, ove l'interessato deduca e dimostri che non sia in grado, per dimensioni e complessive caratteristiche, di soddisfare dette esigenze. Questa interpretazione della nozione di immobile "destinato ad abitazione" trovava conforto, secondo la Suprema Corte, nella successiva disciplina della materia, la quale, nel rinnovare (con alcune modificazioni) la concessione del trattamento agevolato, aveva adottato, per la condizione in discorso, l'espressione chiarificatrice di fabbricato o porzione di fabbricato "idoneo ad abitazione" (nota 2-bis dell'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, riformulato dall'articolo 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155), ovvero quella equipollente ed attualmente vigente di "casa d'abitazione" (L. 28 dicembre 1995, n. 549, art. 3, comma n. 131); per cui la successiva normativa, lungi dall'introdurre un requisito nuovo, appare meramente interpretativa di quella precedente.

Più recentemente, nel 2010, la Cassazione ha affrontato nuovamente la questione, ma con riferimento diretto al testo normativo attualmente vigente. Dalla pronuncia emerge che un contribuente sosteneva che le vigenti disposizioni in materia di agevolazioni "prima casa", che prevedono appunto il requisito della non possidenza di "altra casa di abitazione" nello stesso Comune, non ostano alla fruizione dell'agevolazione in caso di possesso di un altro immobile inidoneo, per dimensioni (22mq), a sopperire alle esigenze abitative del nucleo familiare. La Corte di Cassazione, interpretando "soggettivamente" il requisito della "non possidenza" di altra casa di abitazione, ha condiviso la posizione del contribuente.

**Motivazione della sentenza numero 100 del 8 gennaio 2010.**

“Secondo consolidati canoni ermeneutici di questa Corte (che non vi è motivo di disattendere), in tema di agevolazioni tributarie e con riguardo ai benefici per l’acquisto della “prima casa”, l’art. 1, comma 4, e nota 2 bis, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 - nel prevedere, tra le altre condizioni per l’applicazione dell’aliquota ridotta dell’imposta di registro, la non possidenza, di altra abitazione - si riferisce, anche alla luce della *ratio* della disciplina, ad una disponibilità non meramente oggettiva, bensì soggettiva, nel senso che ricorre il requisito dell’applicazione del beneficio, anche all’ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi suoi e della famiglia”

**LA SENTENZA NUMERO 820 DELLA C.T.P. DI MATERA**

I giudici di merito hanno affrontato il caso di due coniugi in regime di comunione legale dei beni, che avevano acquistato un immobile chiedendo ed usufruendo dell’agevolazione prima casa. L’Agenzia delle Entrate, però, dopo poco, notificava un avviso di liquidazione, revocando l’agevolazione nella misura del 50%, atteso che all’atto dell’acquisto uno dei due coniugi risultava proprietario di altra abitazione ubicata nello stesso comune.

I contribuenti impugnavano l’atto impositivo, eccependo che, invero, quella a cui faceva riferimento l’Amministrazione finanziaria non era una “casa di abitazione” in cui i beneficiari dell’agevolazione potessero vivere con la loro famiglia (composta dei due coniugi e di tre figli) in quanto detta casa, già posseduta da uno dei due contribuenti, era priva di qualsiasi qualità e condizione di abitabilità: il certificato rilasciato dal comune attestava, infatti, che l’unità immobiliare presentava umidità permanente diffusa ascendente dalle fondazioni, evidenti lesioni sulle murature perimetrali, tetto pericolante e parzialmente dirupo; pertanto, l’immobile era fatiscente e non abitabile.

Secondo i ricorrenti, quindi, la pretesa fiscale avanzata dal Fisco era illegittima in quanto, in tema di agevolazioni per la prima casa, la giurisprudenza era ferma nel ritenere che non fosse motivo di decadenza dal beneficio il possesso di una casa la quale, sia per circostanze di natura oggettiva (i.e. per inagibilità), che di natura soggettiva (i.e. nel caso il fabbricato si manifestasse non adeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative) non fosse idonea all'uso abitativo.

L'Agenzia delle Entrate, dal canto suo, facendo leva sulla diversa formulazione dei testi normativi susseguitisi nel tempo, affermava che la differenza tra di essi sta a significare che nella disposizione vigente, a decorrere dal 1996 (e, quindi, applicabile alla specie, trattandosi di benefici richiesti nel 2005), per volontà del legislatore è stato ormai eliminato ogni riferimento all'idoneità del fabbricato ad essere adibito ad abitazione, bastando, per negare l'agevolazione, la titolarità (esclusiva o in comunione con il coniuge) di qualsivoglia altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare.

La Commissione tributaria provinciale, però, non ha condiviso l'assunto erariale e, richiamando l'ordinanza della Cassazione 100/2010, ha stabilito che anche la *ratio* del nuovo dettato normativo (quello attualmente vigente) va interpretato in relazione ad una condizione "soggettiva" e non "oggettiva", sicché sia consentito a ciascun cittadino di beneficiare per una sola volta e per un singolo immobile nello stesso comune di residenza dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa, così evitando che possa negarsi a chi acquisti la prima casa il diritto di beneficiare delle agevolazioni dell'imposta di registro soltanto perché titolare di un diritto di proprietà o di comproprietà su altro immobile, senza che si sia verificato se tale (preesistente) diritto possa tradursi per il contribuente nella possibilità di utilizzare tale immobile come prima casa.

#### **Motivazione della sentenza numero 820 della C.T.P. di Matera**

Avendo il legislatore utilizzato la locuzione "altra casa di abitazione", la *ratio legis* deve essere ricercata in concreto, accertando che il diritto reale posseduto dal contribuente si traduca o meno nell'avere già una prima casa e se ciò non accada - ossia nel caso in cui l'immobile non sia effettivamente idoneo ad essere adibito ad abitazione principale - debbano essere egualmente riconosciuti i benefici di legge previsti per l'acquisto della prima casa.

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

L'adozione giurisprudenziale del criterio di disponibilità "soggettiva", in luogo di quella "oggettiva", relativamente al requisito della non possidenza di altra casa di abitazione, nel medesimo comune, comporta inevitabilmente taluni problemi applicativi. Autorevole dottrina<sup>1</sup> ha evidenziato, infatti, che una simile impostazione introduce nell'ordinamento un criterio discrezionale – l'idoneità di un immobile a soddisfare le esigenze soggettive di abitazione – che deve essere valutato caso per caso. Mette conto di evidenziare, peraltro, che, ad oggi, il concetto di "idoneità abitativa" non risulta delineato nei suoi contorni da alcuna normativa specifica, ma è lasciato al libero apprezzamento di pubblici ufficiali roganti e giudici tributari.

**Possibili cause di inidoneità abitativa dell'immobile sito nello stesso Comune.**

- Dimensioni ridotte in rapporto all'aumentato numero di soggetti componenti il nucleo familiare, ovvero dimensioni eccessive per la riduzione di numero degli stessi.
- Collocazione geografica e caratteristiche strutturali della casa in relazione alle esigenze di un soggetto che, a seguito di un incidente stradale, possa avere la necessità di idonei locali, collocati in particolari posizioni, per minimizzare i problemi di deambulazione.
- Posizionamento dell'immobile in un territorio divenuto invivibile a seguito di inquinamento, oppure per il peggioramento dello stato di salute del soggetto in relazione alla insalubrità della zona.

18 aprile 2012

Alessandro Borgoglio

---

<sup>1</sup> A. Busani, "Idoneità prima casa di difficile applicazione" in "Il Sole 24 Ore – Norme e Tributi" del 13 gennaio 2010, pagina 37.