

POSSESSO DI IMMOBILE INAGIBILE ACCATASTATO IN CATEGORIA F02 - ACQUISTO DI IMMOBILE ABITATIVO - AGEVOLAZIONE PRIMA CASA - APPLICABILITÀ

Si chiede di sapere se il possesso di un fabbricato abitativo dichiarato inabitabile dal Comune e censito come “unità collabente” in categoria F02, sia d’ostacolo all’applicazione dell’agevolazione “prima casa” per l’acquisto di un altro immobile abitativo nello stesso Comune.

Secondo le disposizioni di cui alla nota II-*bis* dell’art.1 tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/1986, l’agevolazione c.d. “prima casa” si applica agli atti traslativi delle case di abitazione “non di lusso” o agli atti costitutivi della nuda proprietà dell’usufrutto, uso o abitazione relativi alle stesse, a condizione che gli immobili trasferiti siano ubicati nel comune di residenza o di svolgimento dell’attività dell’acquirente. La norma in discussione statuisce inoltre che l’acquirente, qualora non abbia ancora la residenza nel Comune dove è situato l’immobile, possa ivi stabilirla entro diciotto mesi dall’acquisto dell’immobile stesso. In questo caso il soggetto è tenuto, a pena di decadenza dal regime, a dichiarare nell’atto di acquisto la sua volontà di trasferire la residenza nel luogo di ubicazione dell’immobile acquistato.

L’originaria formulazione della norma in questione attribuiva preminente rilievo alla destinazione effettiva del bene ad abitazione personale, e tale destinazione costituiva condizione per la fruizione del beneficio. L’applicabilità del regime di favore era inoltre subordinata alla dichiarazione negativa da parte del soggetto acquirente in ordine al possesso di altro immobile idoneo all’abitazione (il requisito dell’idoneità abitativa dell’immobile acquistato, è stato introdotto per la prima volta dalla legge 75/1993 di conversione del DL 16/1993).

A seguito delle modificazioni intervenute, non si richiede più l’effettivo utilizzo dell’immobile acquistato, quanto, invece, la sua oggettiva destinazione abitativa in concorrenza con il requisito della fissazione della residenza nel comune ove l’immobile è situato e l’assenza in capo all’acquirente di diritti di proprietà (o di altri diritti reali) su altra “casa di abitazione” posta nel medesimo comune.

Nonostante il mutato assetto disciplinare, la giurisprudenza, tanto di legittimità quanto costituzionale, ha continuato ad affermare che l’agevolazione in esame risponda alla *ratio* di favorire la soddisfazione delle esigenze abitative del contribuente (si vedano sul punto Cass. ord. n. 100/2010 in Fisco, 2010, 914, con nota di M. MAIORINO, *Cass. ord. n. 100 dell’8 gennaio 2010 - Agevolazioni prima casa in presenza di altra abitazione inidonea*; Cass. sent. 18128/2009 e Corte Cost. ord. 203/2011), ed è arrivata a ritenere, alla luce della finalità così individuata, che il requisito della “non possidenza” di altro immobile abitativo nello stesso comune debba intendersi in senso soggettivo cosicché possa risultare integrato anche laddove l’acquirente sia già proprietario di un alloggio nel medesimo comune ove è situato l’immobile agevolato, che però non sia idoneo a soddisfare concretamente i bisogni abitativi propri e della propria famiglia ⁽¹⁾.

In senso contrario si è espressa l'Amministrazione finanziaria (si veda la ris. n. 86/E 2010) la quale, argomentando dalla lettera della disposizione di cui alla menzionata nota II-*bis*, ha ribadito che il riferimento ivi operato alla "*casa di abitazione*" debba interpretarsi oggettivamente, in quanto "*non è richiesta dalla norma la verifica del concreto utilizzo che dell'immobile viene fatto né con riferimento alle case di abitazione che il contribuente già possiede e che possono precludere l'accesso all'agevolazione né con riferimento all'immobile che si intende acquistare*".

Tuttavia, l'Agenzia ha affermato che tale ricostruzione non deve ritenersi in contrasto con l'orientamento della Cassazione sul punto, riferibile ad «*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*», lasciando quindi intendere che nell'ipotesi di assoluta inidoneità oggettiva all'uso abitativo (quale può essere, ad esempio, l'inagibilità) dell'immobile abitativo già posseduto, non sia precluso l'accesso all'agevolazione.

Alla luce di quanto esposto pare potersi concludere, dunque, per l'applicabilità dell'agevolazione c.d. prima casa, potendo ritenere, nel caso di specie, che l'immobile abitativo già posseduto sia oggettivamente idoneo all'uso abitativo.

Susanna Cannizzaro

-
- 1)** Cass. ord. n.100/2010 secondo la quale 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 del contribuente e della propria famiglia. In realtà, i precedenti richiamati dai Giudici di legittimità a sostegno della pronuncia (Cass. nn. 11564/06, 17938/03, 10935/03, 6492/03, 2418/03) da un lato riguardavano fattispecie regolate dalla previgente normativa e, dall'altro, individuavano un requisito dell'idoneità dell'abitazione intesa in senso soggettivo. Tuttavia, già nella sentenza 5493 del 6 marzo 2009 la Cassazione aveva avuto modo di rilevare che, per orientamento consolidato, " anche ai sensi della L. n. 549 del 1995, art. 3, comma 131, il possesso di immobile idoneo soddisfare le esigenze abitative dell'acquirente è compatibile con l'agevolazione (Cass. n. 10984/07)" (si veda anche Cass., n. 18128 del 7 agosto 2009; Cass. n. 6476/1996).. Si veda B. DENORA, *L'immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative dell'acquirente non preclude l'accesso alle agevolazioni prima casa*, in CNN Notizie del 15/10/2010. In tema cfr. anche corte Cost. ord. n. 203/2011 con nota di A. LOMONACO, *Dinanzi alla Corte Costituzionale la questione della rilevanza della "prepossidenza di un immobile non idoneo a soddisfare le esigenze abitative" ai fini delle c.d. agevolazioni prima casa*, in CNN notizie del 11/07/2011).