

- Federnotizie - <https://www.federnotizie.it> -

Agevolazioni "prima casa": i benefici si possono reiterare se la casa agevolata posseduta diventa inagibile

Scritto da Raffaele Trabace il 9 ottobre 2017 @ 7:47 Argomento: Novità tributarie |

Quella delle agevolazioni "prima casa" è materia in continua evoluzione.

All'Ordinanza della *Cassazione*, n. 14740/2017, pubblicata il 13 giugno 2017, commentata da chi scrive su Federnotizie dell'11 settembre scorso con la quale la Corte enuncia il principio secondo cui la titolarità di un immobile acquistato fruendo dei benefici "prima casa", per quanto ritenuto dal contribuente inidoneo a realizzare i suoi concreti bisogni abitativi, preclude allo stesso di avvalersi nuovamente delle agevolazioni per l'acquisto di un'altra abitazione, **fa seguito la *Risoluzione AE*, n. 107 del 1° agosto 2017**, che stabilisce che qualora per effetto di un evento sopravvenuto, nella specie l'evento sismico, si verifichi una inidoneità oggettiva all'utilizzo abitativo dell'immobile agevolato posseduto, il contribuente, ricorrendone le altre condizioni, può fruire nuovamente dei benefici per l'acquisto di un'altra abitazione.

L'Ordinanza della Corte di Cassazione e la Risoluzione dell'Agenzia della Entrate, apparentemente in contrasto tra loro, in effetti affrontano il problema della idoneità sotto angolazioni diverse, dal lato soggettivo la decisione della Corte e da quello oggettivo il documento di Prassi dell'AE.

E comunque entrambe innovano e modificano precedenti rispettivi orientamenti in tema di reiterazione dei benefici a fronte della preesistenza di casa agevolata, soggettivamente o oggettivamente inidonea alla destinazione abitativa.

Dal punto di vista della Corte.

Come ricordato nell'articolo sopra richiamato, la disciplina delle agevolazioni "prima casa", attualmente in vigore, non contiene alcun riferimento alla idoneità abitativa dell'immobile agevolato, così come stabilito da norme precedenti, e prevede l'obbligo della destinazione abitativa soltanto nei casi di alienazione del quinquennio della casa agevolata e di riacquisto entro l'anno di altra abitazione, al fine di evitare la decadenza dai benefici fiscali.

Nell'articolo citato è stato ricordato altresì che sulla questione della idoneità, con riferimento alla normativa attuale, la Corte di Cassazione si era già espressa con *Ordinanza dell'8 gennaio 2010*, n. 100, affermando, in accoglimento del ricorso del contribuente, "che occorre, invero, osservare che, 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. I, quarto comma, e nota II 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."

Pertanto, con l'Ordinanza *n. 14740 del 2017* la Cassazione muta posizione rispetto al suo precedente orientamento, con riferimento alla assunta rilevanza da parte del contribuente della inidoneità soggettiva dell'immobile agevolato preposseduto, che ai fini della lettera c) della Nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa Parte Prima del T.U.R., **non rileva la soggettiva e concreta idoneità abitativa dell'immobile in precedenza acquistato con il regime agevolato, considerato che la citata lett. c), a differenza della lett. b) della stessa Nota, fa riferimento anche alla "nuda proprietà", la quale evidentemente prescinde in radice dallo stesso uso abitativo.**

Dalla motivazione dell'Ordinanza *n. 14740* se ne deduce che secondo la Corte la disciplina delle agevolazioni "prima casa", attualmente in vigore, ponendo come limite impeditivo della fruizione dei benefici, la possidenza di altre abitazioni o diritti su abitazioni, nel Comune di acquisto o in altri Comuni, in quest'ultimo caso se acquistati fruendo delle agevolazioni, così come meglio specificato nelle lettere b) e c) della Nota II-bis) citata, prescinde dalla utilizzazione abitativa dell'immobile e conseguentemente dalla idoneità soggettiva (come nel caso all'esame) ovvero oggettiva della casa agevolata preposseduta.

Dal punto di vista dell'Agenzia delle Entrate.

Sulla questione della idoneità, l'AE si era già espressa con la *Risoluzione 20 agosto 2010, n. 86/E*, in base a un interpello col quale il contribuente, dopo aver precisato che l'immobile posseduto, composto da due vani ed accessori, non era adeguato alle esigenze abitative della propria famiglia, formata da tre persone, chiedeva se per l'acquisto di altra abitazione potesse fruire dell'agevolazione "*prima casa*".

L'AE, ritenuto che "il riferimento operato dalla normativa vigente 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*" e che la norma non richiede "*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*", concludeva affermando che l'applicazione delle agevolazioni "*prima casa*" non risulta subordinata "*alla condizione, più restrittiva, che l'immobile oggetto del trasferimento agevolato venga destinato ad "abitazione principale" dell'acquirente.*

L'AE precisava inoltre che i principi di cui sopra non risultavano derogati dalle interpretazioni rese dalla Corte di Cassazione con l'*ordinanza n. 100 dell'8 gennaio 2010*, di cui sopra, atteso che la questione oggetto di tale pronuncia riguardava una fattispecie particolare, nella quale

il contribuente che intendeva fruire delle agevolazioni “*prima casa*” risultava già titolare di un locale di 22 mq., assolutamente inadatto a fungere da abitazione, e che pertanto i principi interpretativi espressi dalla Corte non erano suscettibili di essere estesi alla fattispecie prospettata nell’istanza di interpello in oggetto, non potendosi ritenere che la situazione prospettata (due vani catastali per tre componenti del nucleo familiare) potesse concretizzare una ipotesi di assoluta inidoneità, *quale, ad esempio, l’inagibilità dell’immobile all’uso abitativo*.

Quindi un riferimento e un’apertura , anche se indiretti, alla idoneità oggettiva erano già contenuti nella *Risoluzione n. 86/E/2010*.

Sull’argomento l’AE ritorna ora in maniera espressa e diretta con la *Risoluzione 1° agosto 2017, n. 107/E*, stabilendo che, qualora per effetto di un evento sopravvenuto, nella specie l’evento sismico, si verifichi una inidoneità oggettiva all’utilizzo abitativo dell’immobile agevolato posseduto, fintanto che permanga la inagibilità dell’immobile stesso, il contribuente possa beneficiare delle agevolazioni ‘*prima casa*’ per l’acquisto di un nuovo immobile, trovandosi nelle condizioni di poter dichiarare “*di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà su altra casa di abitazione acquistata ... con le agevolazioni ...*” (Nota II-bis, lettera c), all’articolo 1 della Tariffa, parte prima allegata al TUR).

In merito l’AE chiarisce inoltre:

- che la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione sita nel Comune del nuovo acquisto ovvero acquistata con le agevolazioni ‘*prima casa*’ deve intendersi riferita, con riferimento al caso al suo esame, ad immobili diversi da quello per il quale permane la dichiarazione di inagibilità;
- che qualora, in data successiva al nuovo acquisto agevolato, venga revocata dagli organi competenti la dichiarazione di inagibilità dell’immobile preposseduto, resta comunque acquisito il beneficio goduto dal contribuente per il nuovo immobile in quanto al momento del nuovo acquisto risultavano soddisfatte le condizioni previste dalla normativa in materia di ‘*prima casa*’ per godere dell’agevolazione.

V. precedente articolo <https://www.federnotizie.it/agevolazione-prima-casa-e-reiterazione-dei-benefici/>

Agevolazioni “prima casa”: i benefici si possono reiterare se la casa agevolata posseduta diventa inagibile ultima modifica: 2017-10-09T07:47:31+00:00 da Raffaele Trabace

Condividi:

[Facebook](#)

[Twitter](#)

[WhatsApp](#)

[LinkedIn](#)

[Google](#)

Articolo pubblicato su Federnotizie: **<https://www.federnotizie.it>**

Indirizzo Web articolo: **<https://www.federnotizie.it/agevolazioni-prima-casa-i-benefici-si-possono-reiterare/>**

Copyright © 2017 Federnotizie. Tutti i diritti riservati.