

Massime, tecniche e tassazione notarile

AGEVOLAZIONI FISCALI

Prima casa: no ai benefici se si possiede un'altra casa locata

lunedì 21 ottobre 2019

di **Trabace Raffaele** Notaio in Cinisello Balsamo

La preesistenza di un immobile abitativo locato a terzi preclude al contribuente la possibilità di avvalersi delle agevolazioni "prima casa" nell'acquisto di un'altra casa nello stesso Comune, per carenza del requisito previsto dalla lettera b) della Nota II-bis) all'art. 1, tariffa parte prima, Testo Unico Imposta di Registro. È il principio sancito dall'Agenzia delle entrate con la Risposta a Interpello n. 378 del 10 settembre 2019, in contrasto con l'Ordinanza della Cassazione n. 19989 del 27 luglio 2018 con la quale la Corte aveva ritenuto che le agevolazioni "prima casa" si rendessero applicabili anche all'acquisto effettuato da un soggetto proprietario di una casa concessa in locazione, casa da considerarsi sottoposta a un vincolo giuridico che la rende oggettivamente inidonea alla destinazione abitativa. La disparità di vedute che emerge dal raffronto tra l'Ordinanza della Corte e la Risposta a interpello dell'AE, di cui sopra, va a inserirsi in un più ampio "dibattito" cui si assiste da tempo tra i giudici di legittimità e l'Agenzia delle entrate sul tema della idoneità/inidoneità in materia di agevolazioni "prima casa" e di cui si cercherà di sviluppare di seguito, dopo una opportuna premessa, la evoluzione dei percorsi seguiti dalla Corte e dall'AE, sotto certi aspetti non coincidenti.

Premessa

Va preliminarmente ricordato che il requisito della idoneità era richiesto da alcune delle innumerevoli norme regolatrici della materia, succedutesi negli anni scorsi, dall'entrata in vigore della L. 168/1982 in poi, e precisamente da quelle contenute nella L. n.75/1993 e nel D.L. 155/1993, convertito dalla L. n. 243/1993, in base alle quali, per fruire dei benefici, l'acquirente doveva dichiarare di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione nel Comune di residenza o in quello, se diverso, ove svolgeva la propria attività prevalente e di volere adibire a propria abitazione l'immobile acquistato.

A seguito delle modifiche normative di cui sopra, l'AE con la **Circolare 2 marzo 1994, n. 1, paragr.2**, aveva ritenuto che la "la locuzione "idoneo ad abitazione", usata per la prima volta nella citata **legge n. 75 del 1993** e successivamente, nel **decreto legge n. 155 del 1993**, convertito, con modificazioni, dalla **legge 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, [detto per inciso, in base alla normativa attualmente in vigore l'aliquota agevolata del 2% è applicabile ai trasferimenti di case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 – N.d.A.] 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 esempio l'uso ad ufficio di una unità immobiliare classificata nella categoria A2." Aggiungendo che "Qualora l'acquirente possieda un immobile idoneo ad abitazione dato in locazione, non potrà fruire delle agevolazioni. Il contratto di locazione, infatti, non comporta la perdita del possesso dell'unità immobiliare, in quanto il locatario ha la mera detenzione dell'unità medesima. La diversità di orientamento che si assume in proposito, rispetto alle pregresse direttive emanate con la circolare del 2 giugno 1982, n. 29, pubblicata nel supplemento ordinario della G.U. n. 9/62 del 15 giugno 1982, è dettata dalla considerazione che l'attuale normativa non richiede più la dichiarazione d'intento di adibire l'immobile a propria abitazione, ma prevede, come requisito soggettivo, la non possidenza di altra unità immobiliare idonea ad abitazione." Mentre invece "Qualora l'acquirente risulti già proprietario di un immobile non idoneo ad abitazione, ad esempio un

fabbricato classificato in categoria A10 destinato ad ufficio, l'agevolazione può essere concessa. Quanto procede deriva dal tenore letterale del punto b) della nota 2-bis, all'art. 1 della Tariffa allegata al **D.P.R. n. 131 del 1986** e da quanto in precedenza chiarito in ordine al significato da attribuire al termine "idoneo" riferito al fabbricato già posseduto."

Il percorso della Cassazione

Sulla questione della idoneità che, con riferimento alla normativa successiva a quella sopra citata, di cui alla legge n. 549/1995, e precisamente dal 1° gennaio 1996, non contiene più riferimenti alla idoneità della casa agevolata, si era espressa la Corte di Cassazione con **l'Ordinanza n. 100 dell'8 gennaio 2010**, 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. 1, 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."

Sulla questione si sarebbe espressa a breve anchela **Corte Costituzionale**, dichiarando la manifesta inammissibilità di una questione di legittimità costituzionale relativa alla lettera b) del numero 1) della nota II-bis dell'art. 1 della tariffa parte prima del d.P.R. n. 131/1986 - come modificata dalla legge 1995 n. 549 - richiamando la interpretazione "costituzionalmente orientata" delle pronunce della Cassazione e affermando che la intervenuta sostituzione nella legge sulla "prima casa" dell'espressione "fabbricato idoneo ad abitazione" con quella "casa di abitazione" è da intendersi "nel senso che la possidenza di una casa di abitazione costituisce ostacolo alla fruizione delle agevolazioni fiscali per il successivo acquisto di un'altra casa ubicata nello stesso Comune soltanto se la prima delle due case sia già idonea a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato" (**Cfr. Ordinanza n. 203 del 22 giugno 2011**).

Successivamente la Cassazione ritorna sul tema, sancendo la irrilevanza della "idoneità" con varie pronunce, tra cui:

- l'ordinanza n. 14740 della Sezione 5, pubblicata il 13 giugno 2017, con la quale stabilisce che 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) all'art. 1 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, Testo Unico Imposta di Registro (T.U.R.), prescinde dalla utilizzazione abitativa dell'immobile e conseguentemente dalla idoneità soggettiva (come nel caso all'esame) ovvero oggettiva della casa agevolata preposseduta;
- l'ordinanza n. 19255 della Sezione 6, pubblicata il 2 agosto 2017, con la quale stabilisce che in tema di agevolazioni fiscali, ai fini della fruizione dei benefici per l'acquisto della "prima casa", l'art. 1, nota II-bis), tariffa allegata al d.P.R. n. 131/1986, nel testo in vigore, condiziona l'agevolazione alla non titolarità del diritto di proprietà di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile da acquistare senza più menzionare anche il requisito dell'idoneità dell'immobile, presente invece nella precedente formulazione della norma, sicché non assume rilievo la situazione soggettiva del contribuente o il concreto utilizzo del bene, assumendo rilievo il solo parametro oggettivo della classificazione catastale dello stesso. Successivamente, mutando indirizzo, la Corte di Cassazione con **Ordinanza n. 27376/2017**, capovolge i principi precedentemente enunciati dagli stessi giudici di legittimità, stabilendo che "costituisce ius receptum la considerazione che la normativa in tema di agevolazioni "prima casa" subordina l'applicazione dei benefici all'acquisto di un'unità immobiliare da destinare a propria abitazione nel comune di residenza o (se diverso) ove si svolge la propria attività, alla non possidenza di altro immobile "idoneo" ad essere destinato a tale uso e alla dichiarazione formale, resa nell'atto di acquisto, di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato. Conseguentemente il soggetto che possiede un'altra casa valutata come "non idonea" all'uso abitativo, sia per circostanze di natura oggettiva (es.: inabitabilità) che di natura soggettiva (es.: fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative) può ugualmente godere dell'agevolazione."

Indi con l'**Ordinanza n. 19989/2018**, citata in principio di questo articolo, la Corte, in relazione a un caso in cui l'AE aveva revocato i benefici al contribuente che era già in possesso di una casa locata a terzi, ritiene che "il concetto di idoneità o inidoneità deve ritenersi intrinseco alla nozione di abitazione e ciò anche alla luce della ratio della disciplina, che è quella di agevolare l'acquisto di un alloggio finalizzato, appunto, a sopperire ai bisogni abitativi dell'acquirente e

della sua famiglia." e conseguentemente, non dividendo la conclusione della C.T.R., sfavorevole al contribuente, secondo cui "nel caso in esame non si tratta di caratteristiche fisiche bensì di vincolo giuridico che il ricorrente vorrebbe assimilare ad impossidenza, dovuta alla locazione di un appartamento di abitazione nello stesso Comune di residenza" considerato che "l'impedimento giuridico sia temporaneo mentre la norma (non ci si occupa di contrattualità dell'immobile bensì di caratteristiche) vorrebbe esaminare la condizione di idoneità dell'immobile dal punto di vista prevalentemente fisico", cassa la sentenza dei giudici di merito affermando il seguente principio:

"Ai fini della fruizione dei benefici per l'acquisto della "prima casa", l'art. I, nota II bis, della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, nel testo introdotto dall'art. 3, comma 131, 1. n. 549 del 1995, la nozione di "casa di abitazione" deve essere intesa nel senso di alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo materiale che giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato, sicché tale idoneità deve ritenersi insussistente nel caso in cui l'immobile sia locato a terzi, conseguentemente, l'agevolazione spetta anche all'acquirente che sia titolare del diritto di proprietà su altra casa situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato allorché tale casa sia oggetto di un rapporto locativo regolarmente registrato e non maliziosamente preordinato a creare lo stato di indisponibilità della stessa".

Da ultimo la Corte, in relazione a un caso in cui l'Ufficio aveva revocato i benefici a un contribuente già proprietario di altro immobile nello stesso comune - danneggiato dal sisma del 2002 - ritenendo irrilevante la invocata inagibilità del detto immobile (determinata dalla inerzia nell'inizio dei lavori di ristrutturazione, iniziati un mese dopo l'acquisto del secondo dell'immobile), con **Ordinanza n. 18091/2019**, cassa la sentenza della C.T.R. sfavorevole al contribuente, ribadendo che "la nozione di "casa di abitazione" deve essere intesa nel senso di alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo materiale che giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato. Pertanto "non è di ostacolo all'applicazione delle agevolazioni "prima casa" la circostanza che l'acquirente dell'immobile sia al contempo proprietario d'altro immobile (acquistato senza agevolazioni nel medesimo comune) che, "per qualsiasi ragione" sia inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato a sua abitazione" e alla luce dei principi affermati con l'ordinanza n. 203 del 2011 della Corte Costituzionale - l'inidoneità dell'alloggio già posseduto debba essere valutata anche dal punto di vista soggettivo del compratore in relazione alle esigenze abitative del suo nucleo familiare"

Evoluzione della prassi dell'Agenzia delle Entrate

Poco tempo dopo la pubblicazione dell'Ordinanza n. **100/2010**, di cui sopra, l'AE era intervenuta con la **Risoluzione 20 agosto 2010, n. 86/E**, sulla base di 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", ritenendo 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", e 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, citata, 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 idoneità, quale, ad esempio, l'inagibilità dell'immobile all'uso abitativo.

Pertanto la Risoluzione n. 86/E/2010, pur escludendo la rilevanza dell'idoneità soggettiva, conteneva un'apertura, anche se indiretta, alla rilevanza della idoneità oggettiva.

Con riferimento a **Cassazione n. 9255/2017**, di cui sopra, il principio stabilito della Corte risulta in linea con l'orientamento dell'AE, manifestato a suo tempo con la **Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, paragr. 2.2.5.**: "(...) l'agevolazione non è applicabile nel caso in cui l'acquirente sia titolare, nel comune dove acquista, di altro immobile classificato o classificabile in catasto

come abitazione, indipendentemente dall'utilizzazione di fatto".

Con riferimento a **Cassazione n. 27376/ 2017**, sopra citata, secondo l'AE , mentre il soggetto già proprietario di un immobile classificato in catasto nella categoria A/10 può avvalersi delle agevolazioni nel nuovo acquisto anche se l'immobile A/10 già posseduto è di fatto adibito ad abitazione, considerato che non ha rilevanza l'utilizzazione di fatto diversa dalla classificazione catastale, al contrario l'agevolazione non è applicabile nel caso in cui l'acquirente sia titolare, nel Comune dove acquista, di altro immobile classificato o classificabile in catasto come abitazione, indipendentemente dall'utilizzazione di fatto (ufficio, negozio, ecc.) (**Cfr. Circolare 19/E/2001, 2.2.5**).

Per altro verso, secondo l'AE, non può reiterare i benefici in un nuovo acquisto, il soggetto che possieda un ufficio derivante dal cambio di destinazione d'uso di un'abitazione acquistata fruendo delle agevolazioni. Conservando l'immobile, per quanto trasformato, la natura di bene agevolato.

Sul tema della inidoneità oggettiva l'AE ritorna 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, per quanto attiene 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.

Con particolare riferimento al caso oggetto del presente commento, come sopra precisato, l'AE con la **Risposta a Interpello n. 378/2019** non condivide, invece, il principio della "inidoneità giuridica", sancito dalla Corte con l'**Ordinanza n. 19989/2018**, richiamata espressamente dall'istante a supporto della tesi a lui favorevole.

L'Agenzia delle entrate:

a) richiama la **risoluzione n. 86/E del 20 agosto 2010**, ribadendo che "l'inidoneità deve essere valutabile sulla base di criteri oggettivi, con la conseguenza che la fruizione dell'agevolazione per un nuovo acquisto può essere riconosciuta nel caso di assoluta inidoneità (quale può essere, ad esempio, l'inagibilità) dell'immobile (già posseduto) all'uso abitativo" (cfr. anche **Risoluzione del 1 agosto 2017, n. 107**)".

b) rileva che "La fattispecie analizzata dall'ordinanza della Corte di Cassazione del 27 luglio 2018, n. 19989, richiamata dall'istante, invece, non si ritiene riconducibile a tali ipotesi di "inidoneità" dell'abitazione legata alle esigenze abitative della famiglia. Con tale Ordinanza, in effetti, la Suprema Corte ha ritenuto che "l'agevolazione spetta anche all'acquirente che sia titolare del diritto di proprietà su altra casa situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato allorché tale casa sia oggetto di un rapporto locativo regolarmente registrato e non maliziosamente preordinato a creare lo stato di indisponibilità della stessa".

c) ritiene, tuttavia "che non possa attribuirsi rilevanza ad un concetto di "inidoneità" collegato ad una indisponibilità "giuridica" (ad esempio, in virtù del contratto di locazione) di carattere meramente temporaneo, e comunque dipendente dalla volontà del soggetto. Una diversa interpretazione, infatti, si ritiene che non trovi riscontro nel disposto normativo secondo cui l'acquirente deve dichiarare in atto "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".

d) rileva inoltre "che anche nel caso di acquisto di una casa di abitazione la circostanza che tale

immobile sia a sua volta locato a terzi non costituisce una “causa di forza maggiore” idonea a giustificare il mancato trasferimento della residenza da parte dell’acquirente nel termine di legge previsto dalla lettera a) del medesimo art. 1 della nota II-bis) in esame”.

e) fa presente infine che “il diritto di cui è titolare il proprietario di un immobile dato in locazione è differente e non assimilabile a quello di nuda proprietà; pertanto, non possono applicarsi le stesse conclusioni alle quali è pervenuta la scrivente Amministrazione in merito alla spettanza delle “agevolazioni prima casa” all’acquirente che sia titolare del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l’immobile che viene acquistato, nella ricorrenza delle altre condizioni previste dalla legge (Cfr. **Circolare del 12 agosto 2005 n. 38/E par. 2.2 e Circolare del 29 maggio 2013 n.18/E par. 3.11.3**).

f) conclude statuendo che “nella fattispecie in esame l’istante non possa fruire dei benefici prima casa, avendo la proprietà di altro immobile ubicato nello stesso Comune e non potendo, dunque, dichiarare nell’atto di acquisto “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” (lettera b) della nota II-bis più volte citata)”.

Conclusione

Si assiste pertanto, da una parte a una concordanza di vedute tra giurisprudenza di legittimità e prassi dell’AE per quanto specificamente attiene alla inidoneità oggettiva dell’immobile preposseduto, sotto il profilo della sua “inagibilità”, preesistenza che in conseguenza non risulta di ostacolo alla fruizione e/o alla reiterazione dei benefici fiscali già goduti, e, dall’altra, a una divergenza di posizioni tra Corte e AE per quanto attiene alla rilevanza della inidoneità soggettiva, non impeditiva della fruizione del regime agevolato in base dell’orientamento della prima, preclusiva per la prassi della seconda.

Nonostante l’Agenzia delle Entrate in più occasioni si sia mostrata di “larghe vedute” nell’ampliare i confini applicativi della disciplina delle agevolazioni “prima casa”, attesa la rilevanza sociale della stessa, sia consentito a chi scrive di nutrire seri dubbi sulla eventualità che l’AE inverta il suo indirizzo negativo sul tema della rilevanza della inidoneità soggettiva, considerato che mentre la inidoneità oggettiva appare di agevole dimostrazione e verifica sulla base della documentazione amministrativa, vedasi, per es., l’immobile interessato da eventi sismici, più ardua risulterebbe la collocazione nel sistema della inidoneità soggettiva, in quanto suscettibile di introdurre variabili personali e appunto soggettive del contribuente, di problematica rilevazione da parte degli operatori e degli uffici, tenuto presente in ogni caso la posizione non modificata dall’AE secondo cui “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 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” (**Circolare 2 marzo 1994, n. 1, paragr.2**).

Copyright © - Riproduzione riservata