

Abitazione inidonea: stop alla replica dello sconto fiscale sul nuovo rogito

IL Sole 24 Ore | PRIMO PIANO | 22 SETTEMBRE 2025 | Angelo Busani

La proprietà di una casa “inidonea” a essere abitata non impedisce l’acquisto di un’altra con l’agevolazione fiscale “prima casa”, a condizione che l’abitazione inidonea non sia stata a sua volta comprata con la stessa agevolazione. Questo è il punto della situazione sulla controversa questione della “prepossidenza” di una casa inidonea. Un punto che emerge dalla sentenza di Cassazione 24478 del 3 settembre scorso, la cui lettura induce alla convinzione che nella giurisprudenza di legittimità si sia formato un orientamento finalmente stabile e chiaro in questa intricata materia, sulla quale si discute fin da quando la Suprema corte ha iniziato a dare rilevanza all’inidoneità dell’abitazione preposseduta (con le decisioni 18128/2009 e 100/2010, commentate sul Sole 24 Ore del 12 e del 16 gennaio 2010). **La pronuncia dei giudici** La sentenza 24478/2025 si riferisce a un caso nel quale l’agevolazione prima casa era stata contestata dall’agenzia delle Entrate con riferimento all’acquisto effettuato da una persona già proprietaria (nello stesso Comune) di un’altra abitazione, composta da una sola camera da letto di 12 metri quadrati e da un soggiorno di 18 metri quadrati, reputata “inidonea” a fronte della sopravvenuta nascita di due gemelli. La contestazione delle Entrate era fondata sul rilievo che la legge non consente di fruire del beneficio “prima casa” al contribuente già proprietario di un’abitazione ubicata nello stesso Comune in cui si trova l’immobile oggetto di compravendita. La Cassazione respinge questo ragionamento, affermando che la proprietà di un’abitazione non idonea deve essere parificata alla situazione del contribuente che non ha la proprietà di alcuna abitazione. Pertanto, se il contribuente è proprietario, in un Comune, di un’abitazione inidonea, tale proprietà non impedisce di comprare un’altra abitazione con l’agevolazione prima casa. Ma a una condizione: la casa già di proprietà del contribuente e inidonea non deve esser stata acquistata con l’agevolazione. In questa ipotesi, infatti, non si può ottenere il beneficio fiscale effettuando un nuovo acquisto, se non vendendo la casa inidonea prima di acquistare un’altra abitazione o al massimo entro il secondo anno successivo a questo nuovo acquisto. **Inidoneità e nuda proprietà** La ragione per la quale l’abitazione preposseduta e inidonea impedisce il nuovo acquisto agevolato, se è stata acquistata con l’agevolazione prima casa, è frutto di un’argomentazione sottile: il rilievo che la legge concede l’agevolazione prima casa anche all’acquisto della nuda proprietà dell’immobile, cioè di un diritto il cui titolare non ha il potere di utilizzo del bene che ne è oggetto (potere che spetta all’usufruttuario). Pertanto, secondo la Cassazione: se Tizio ha la proprietà di una casa comprata con l’agevolazione (ovunque ubicata), non ha rilievo che si tratti di una casa idonea o inidonea a essere abitata; se Tizio invece ha la proprietà di una casa non comprata con l’agevolazione (ad esempio, perché ereditata o donata), la sua inidoneità a essere abitata diviene rilevante, in quanto è appunto una situazione da parificare a quella in cui Tizio non sia proprietario di alcuna casa nel Comune ove è situata la casa oggetto di un nuovo acquisto. La sentenza 24478 dovrebbe aver risolto anche il problema sul concetto di “inidoneità”, in quanto si è in passato discusso se si tratti di un concetto oggettivo (ad esempio: casa inabitabile per ragioni strutturali) o soggettivo (ad esempio: casa inabitabile per forte incremento del numero dei componenti del nucleo familiare). La Cassazione ora ci dice che non impedisce il nuovo acquisto agevolato la prepossidenza di un fabbricato che «per qualsiasi ragione» sia «inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato» ad abitazione, utilizzando quindi un’espressione dalla quale pare desumersi la rilevanza di un’inidoneità sia oggettiva che soggettiva. **La posizione del Fisco** La palla passa ora all’agenzia delle Entrate, la quale ha sviluppato, nel tempo, un atteggiamento ondivago: accanto a una netta chiusura (circolare 1/E/1994, risoluzioni 311657/1989 e 86/E/2010 e risposta a interpello 378/2019) e a una eccezionale apertura, a causa dell’accadimento di un terremoto (risoluzione 107/E/2017), vi è da notare che: nelle istruzioni alla dichiarazione di successione (provvedimenti 728796/2019 e 47335/2025 del direttore delle Entrate) è scritto che se l’erede, al momento dell’apertura della successione, «si trova in una ipotesi di inidoneità oggettiva (inagibilità) all’utilizzo abitativo dell’immobile posseduto per il quale ha già usufruito dell’agevolazione “prima casa”, può richiedere di usufruire nuovamente dell’agevolazione “prima casa” sull’immobile ad uso abitativo caduto in successione»; nella risposta all’interpello 956-2920/2021 (relativa al caso del grattacielo “Torre dei Moro” incendiato a Milano il 29 agosto 2021) si legge che l’acquisto agevolato non è ostacolato dal fatto che l’acquirente sia già proprietario di un appartamento, comprato con il beneficio prima casa, qualora si tratti del “prepossesso” di una casa oggettivamente inidonea all’uso abitativo. © RIPRODUZIONE RISERVATA

I REQUISITI DELL'AGEVOLAZIONE	Ubicazione della casa La casa da acquistare deve essere ubicata nel territorio del Comune nel quale l'acquirente: ha la sua residenza oppure stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o svolge la propria attività. Impossidenza nel Comune 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 un'altra casa nel territorio del Comune in cui è situata quella da acquistare. Impossidenza in tutta Italia 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 acquistata dal lui o dal coniuge con l'agevolazione "prima casa". Se questa condizione non sussiste, l'acquirente può comunque effettuare l'acquisto beneficiando dell'agevolazione "prima casa" a patto che, entro due anni dal nuovo acquisto, venda la "prima casa" preposseduta. Il residente all'estero Se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni, la casa deve essere ubicata nel territorio del Comune di nascita oppure nel Comune in cui l'acquirente aveva la sua residenza o svolgeva la sua attività prima del trasferimento all'estero.
--	---