

Nuovo bonus prima casa se l'abitazione è inidonea

Immobiliare

Sequestro penale, incendio, terremoto e inagibilità le cause ammesse dal Fisco

Ma deve esserci una causa oggettiva altrimenti il beneficio non è applicabile

Angelo Busani

Può acquistare la “prima casa” il contribuente che sia già proprietario di un’abitazione, acquistata con il medesimo beneficio fiscale, nel caso in cui vi sia una «oggettiva ed assoluta inidoneità dell’immobile “pre posseduto”... indipendente dalla volontà del contribuente». Lo afferma l’agenzia delle Entrate nel “principio di diritto” 1/2022 del 17 marzo 2022 (con riguardo al caso di un edificio oggetto di sequestro penale e di un decreto di inagibilità) dal quale possono dunque derivarsi due principali considerazioni:

❶ l’evidente consolidazione della tesi per la quale, in caso di inidoneità “oggettiva” dell’abitazione prepos-

seduta, il contribuente può avvalersi nuovamente dell’agevolazione, se acquista un’ulteriore abitazione; questa posizione era già stata sostenuta dalle Entrate nella risoluzione 107/E/17 (per il caso di un terremoto) e nella risposta a interpello 956-2920/2021 (incendio);

❷ le perdurante implicita chiusura dell’Agenzia sul tema della inidoneità “soggettiva” che, invece, ha avuto una pluralità di riconoscimenti in Cassazione (decisioni 21289/2014, 2278/2016, 27376/2017, 2565, 18098, 19989 e 20300 del 2018, 13118 e 18091 del 2019, 13531/2020, 5051 e 20981 del 2021).

Occorre rammentare che, dopo aver dato luogo a molte decisioni riferite alla legislazione vigente dal 1993 al 1995 (ove l’inidoneità dell’abitazione preposseduta era espressamente contemplata), la questione dell’abitazione divenuta inidonea è rimasta sopita per 15 anni, per poi riemergere con le decisioni di Cassazione 18128/2009 e 100/2010. Analizzando queste decisioni (senza dimenticare quelle che – in non pochi casi – hanno negato l’avalimento dell’agevolazione ritenendo irrilevante la sopravvenuta inidoneità della prepossidenza: 25646/2015, 25521/2016, 14740/2017, 19255/2017, 8429/2021, 22560

/2021), si può affermare che appare consolidarsi questo orientamento:

❶ l’inidoneità della casa preposseduta permette un nuovo acquisto agevolato qualora si tratti di una prepossidenza (non acquistata con l’agevolazione “prima casa” e) ubicata nel medesimo Comune nel quale è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto;

❷ l’inidoneità della casa preposseduta non permette, invece, un nuovo acquisto agevolato qualora si tratti di una prepossidenza, ovunque ubicata, che sia stata acquistata con l’agevolazione “prima casa” (derivando la differenza, con il caso del punto precedente, dalla considerazione che la prepossidenza di un diritto di nuda proprietà, non acquistato con l’agevolazione “prima casa”, non impedisce un nuovo acquisto agevolato, mentre lo impedisce la “prepossidenza” di un diritto di nuda proprietà acquistato con l’agevolazione “prima casa”);

❸ l’inidoneità di cui sopra al punto 1 può essere conseguente sia a fattori soggettivi che a fattori oggettivi di qualsiasi natura e specie e, tra questi ultimi, sarebbe ricompresa anche la fattispecie della “inidoneità giuridica” (come indisponibilità per usufrutto o locazione).