

Agevolazione prima casa con l'immobile inidoneo

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 06 SETTEMBRE 2025 | Angelo Busani

Se una persona fisica già è proprietaria di un'abitazione «per qualsiasi ragione» non idonea a essere abitata (la cosiddetta «casa preposseduta»), ovunque questa casa preposseduta sia ubicata, e perciò intenda acquistare un'altra abitazione, la casa preposseduta inidonea: impedisce l'avvalimento dell'agevolazione prima casa se è stata acquistata con l'agevolazione prima casa; non impedisce l'agevolazione se non è stata acquistata con l'agevolazione prima casa, anche se la casa preposseduta sia ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova la casa oggetto del nuovo acquisto. A questa assai rilevante conclusione si giunge leggendo la sentenza 24478/2025 con la quale la Cassazione ha dettato i principi di diritto da applicare in relazione a una compravendita registrata applicando l'agevolazione prima casa (contestata dall'agenzia delle Entrate) e stipulata da un'acquirente già proprietaria di altra abitazione composta da una sola camera da letto di 12 metri quadrati e un soggiorno di 18 metri quadrati, reputata «inidonea» a fronte della sopravvenuta nascita di due gemelli. La legge (l' articolo 1 della Tariffa Parte Prima allegata al Dpr 131/1986, il testo unico dell'imposta di registro) impedisce l'agevolazione prima casa a chi (detto in sintesi) sia già proprietario: 1 di un'abitazione nel medesimo Comune in cui è ubicata la casa oggetto di successivo acquisto; 2 di un'abitazione in qualsiasi Comune italiano se acquistata con l'agevolazione prima casa. In quest'ultima ipotesi, secondo la Cassazione, non rileva che la «casa preposseduta» sia idonea o non idonea: il fatto di averla comprata avvalendosi del beneficio fiscale impedisce ogni ragionamento sul punto della pretesa inidoneità della casa preposseduta. Questa conclusione cui la Cassazione giunge è argomentata, in diritto, con la considerazione che la legge impedisce l'agevolazione prima casa al contribuente che sia già titolare del diritto di nuda proprietà di una casa, ovunque ubicata, acquistato con l'agevolazione prima casa: il ragionamento è quindi che, se addirittura la titolarità di una nuda proprietà impedisce l'agevolazione prima casa, allora non è possibile disquisire in termini di idoneità o inidoneità di una casa preposseduta che sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa. Nella prima ipotesi invece (abitazione ubicata nel medesimo Comune ma non acquistata con l'agevolazione prima casa), si può dare ingresso a una valutazione, in termini di idoneità o di inidoneità, della casa preposseduta a fungere da abitazione. In caso di inidoneità, dunque, la casa preposseduta non acquistata con l'agevolazione prima casa non impedisce l'avvalimento dell'agevolazione «prima casa» se si effettua l'acquisto di un'altra abitazione ubicata nel medesimo Comune. Si tratta dunque di comprendere cosa si intende per abitazione «inidonea»: su questo aspetto, peraltro, la strada è assai facilitata dalla considerazione che la Cassazione afferma non essere impeditiva dell'agevolazione la preesistenza di un fabbricato che «per qualsiasi ragione» (oggettiva o soggettiva) sia «inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato» ad abitazione di chi effettua l'acquisto di altra casa ubicata nel medesimo Comune. © RIPRODUZIONE RISERVATA

I PALETTI	Doppia situazione La casa preposseduta inidonea: impedisce il bonus prima casa se è stata acquistata con l'agevolazione prima casa; non impedisce il bonus se non è stata acquistata con l'agevolazione prima casa, anche se la casa preposseduta si trova nello stesso Comune nel quale si trova la casa oggetto del nuovo acquisto
--------------	--