

I chiarimenti delle Entrate. Una risoluzione apre a un nuovo acquisto con agevolazioni prima casa

Alloggio inidoneo, sì al bonus

Il terremoto aveva reso inutilizzabile l'abitazione principale

Angelo Busani

■ La **proprietà di una casa** divenuta oggettivamente **inidonea a essere abitata** (ad esempio, a causa del terremoto) non impedisce al contribuente di comprarne un'altra, avvalendosi dell'**agevolazione "prima casa"**: lo afferma l'**agenzia delle Entrate** nella **risoluzione 107** del 1° agosto 2017.

Non è un principio nuovissimo, perché le Entrate già lo affermarono nella risoluzione 86/E del 20 agosto 2010. L'affermazione delle Entrate è comunque densa di rilevanza in quanto, oggi come nell'agosto del 2010, l'Agenzia implicitamente fronteggia il correlato tema della idoneità "soggettiva", vale a dire il problema se la casa di proprietà del contribuente, che sia divenuta inidonea non per ragioni oggettive ma per la sua situazione personale (si pensi al matrimonio e alla nascita di figli) sia o meno di ostacolo all'acquisizione di una nuova abitazione, con beneficio dell'imposta agevolata.

Temacaldoperché la Cassazione ha recentemente affermato (ordinanza 14740 del 13 giugno 2017) che la casa divenuta soggettivamente inidonea è di ostacolo all'avvalimento dell'agevolazione "prima casa" se il contribuente

in questione ne voglia acquistare un'altra senza vendere quella resasi inidonea. La pronuncia 14740 ha fatto scalpore: la Cassazione ha invertito la sua precedente giurisprudenza di segno contrario (le sentenze 18128/2009, 100/2010 e 3931/2014), nella cui scia si era accodata anche la giurisprudenza di merito: Ctp Alessandria, 22/2010, Ctp Matera, 820/2011, Ctr Lombardia 2970/2014, Ctr Lombardia 4272/2015, Ctp Milano 5888/2016.

In passato, per un breve periodo (dal 24 gennaio 1993 al 31 dicembre 1995), la legge sull'agevolazione "prima casa" concedeva il beneficio fiscale a chi avesse dichiarato «di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato idoneo ad abitazione» (Dl 16/1993 e del 155/1993).

Prendendo atto del fatto che il giudizio di "idoneità" di un'abitazione comportava l'espressione di valutazioni fortemente discrezionali nell'osservazione dei singoli casi concreti (dovendosi tener conto sia delle caratteristiche del fabbricato sia delle esigenze personali del contribuente e della sua famiglia) il legislatore eliminò ben presto (legge 549/1995) il riferimento all'idoneità dell'abitazione prepossesta, viceversa stabilendo (con

norma ancor oggi vigente) che l'agevolazione fiscale è impedita per il solo fatto della titolarità di un'abitazione, senza più riferimento alla sua idoneità, o meno, per le esigenze abitative del contribuente in questione. Dal 1° gennaio 1996 alla sentenza di Cassazione 7 agosto 2009 numero 18128 nessuno ha mai più dubitato che, per l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa", occorresse considerare anche il requisito della idoneità dell'abitazione prepossesta. Nel 2009 la Suprema Corte ha improvvisamente ritenuto che «il requisito della "impossidenza" di altro fabbricato ... sussista nel caso di carenza di un altro alloggio concretamente idoneo asopperire ai bisogni abitativi».

Non è dato sapere se questa sentenza fu frutto di un errore: ritenere applicabile al caso oggetto del giudizio una normativa invece abrogata. La giurisprudenza successiva, sopra menzionata, si è adeguata pedissequamente, nonostante le Entrate abbiano cercato di fare argine con la risoluzione 86/E del 20 agosto 2010, nella quale hanno negato, ai fini della concessione dell'agevolazione "prima casa" la rilevanza dell'idoneità o meno della casa prepossesta.

Mef. I dati sui primi sette mesi dell'anno

Cresce il fabbisogno del settore statale

■ Nei **primi sette mesi** dell'anno il fabbisogno del settore statale è **cresciuto di 15,7 miliardi** raggiungendo il livello di 39,154 miliardi. Il dato incorpora l'avanzo registrato nel mese di luglio, pari a 11,2 miliardi, con un miglioramento di circa 7 miliardi rispetto al saldo di 4,252 dello scorso anno. Sono i dati diffusi ieri dal ministero dell'Economia, una nota in cui si spiega che sul risultato ha pesato, in particolare, il gettito da autotassazione slittato dal mese di giugno a causa del cambiamento di scadenza dei termini di versamento.

Nonostante l'avanzo di luglio, come detto, il cumulato è arrivato a 39,154 miliardi, un risultato «legato anche a fattori straordinari già scontati nei tendenziali di spesa e in linea con le previsioni del Def 2017» sottolineano i tecnici del ministero.

Il miglioramento del saldo

sconta l'incasso delle imposte in autoliquidazione con scadenza 30 giugno che, a causa delle modalità di versamento, sono acquisite alla tesoreria statale nei primi giorni del mese successivo: nel complesso - spiega il ministero dell'Economia - gli incassi fiscali sono aumentati di circa 9,5 miliardi rispetto al corrispondente mese del 2016.

Dal lato della spesa, i pagamenti delle Amministrazioni centrali sono risultati pressoché in linea con il mese di luglio dello scorso anno, a fronte di un moderato aumento dei prelevamenti di tesoreria da parte degli enti territoriali e dell'Inps per il pagamento delle prestazioni sociali, anche a causa dell'avvio del provvedimento che ha ampliato la platea dei beneficiari della quattordicesima sulle pensioni.

D.Col.