

# Prima casa con agevolazione se l'altra è inidonea perché locata

## IMMOBILI

**La proprietà di un bene non idoneo all'uso abitativo consente l'accesso al bonus**

**Sul tema la giurisprudenza della Cassazione a partire dal 2009**

### Angelo Busani

L'agevolazione «prima casa» compete anche a chi abbia già, nel medesimo Comune, la proprietà di un'altra casa che sia però inidonea all'uso abitativo in quanto locata a terzi (a meno che si tratti di una locazione preordinata a consentire un abusivo avvalimento dell'agevolazione).

Più in generale, non è di ostacolo all'applicazione dell'agevolazione il possesso di un'altra casa, ubicata nello stesso Comune, quando essa sia inidonea ad essere adibita ad abitazione, sia per ragioni soggettive che per ragioni oggettive, dovendosi comprendere, tra queste ultime, anche quelle derivanti da impedimenti di natura giuridica (quale un diritto di godimento, derivante da un contratto di locazione). Così decide la Cassazione, nell'ordinanza 19989/2018 in

un'ennesima puntata nella storia infinita della inidoneità dell'abitazione preposseduta.

Il tema è quello dell'impossidenza: vale a dire dell'avvalimento dell'agevolazione da parte di chi già abbia, nel medesimo Comune, la proprietà di un'altra abitazione. Stando al tenore letterale della legge, in tal caso l'agevolazione sarebbe impedita. Il prevalente orientamento della Cassazione (non privo di scossoni, ma che dunque si consolida) ritiene che il concetto di casa «preposseduta» debba essere letto come casa idonea a essere abitata, con la conseguenza che, quando vi sia l'inidoneità della casa a essere abitata, il contribuente che ne sia proprietario può acquistare con l'agevolazione un'altra abitazione.

Questo orientamento è stato inaugurato in Cassazione con le decisioni 18128/2009 e 100/2010 e poi si è consolidato con le decisioni 3921/2014 e 21289/2014, nonché nella giurisprudenza di merito. La Cassazione è però tornata sui suoi passi (decidendo nel senso che non era rilevante se la casa preposseduta fosse, o meno, idonea all'uso abitativo) nelle decisioni 25646/2016, 25521/2016, 14740/2017 e 19255/2015, negando l'agevolazione nel caso di contribuente proprietario di un'altra abitazione nel medesimo Comune. Un'ulteriore svolta si è avuta con

le decisioni 2565/2018, 19989/2018 e 20300/2018 (depositata ieri) nelle quali è stato affermato:

- una casa non è una casa, se essa non è idonea per un utilizzo abitativo; e quindi il prepossesso di una casa inidonea nel medesimo Comune non impedisce l'agevolazione (a meno che la casa preposseduta sia stata, a sua volta, acquistata con l'agevolazione);
- l'inidoneità può essere conseguente sia a fattori soggettivi (come l'allargamento della famiglia) che a fattori oggettivi (come l'inagibilità della casa) di qualsiasi natura e specie e, tra questi, è compreso anche il fattore dell'inidoneità giuridica e cioè che, ad esempio, la casa preposseduta sia indisponibile per la sussistenza di un altrui diritto di godimento, come quello derivante da un contratto di locazione, senza che abbia rilevanza il carattere temporaneo del diritto di godimento del conduttore.

L'ordinanza 19989/2018, oltre a consolidare l'orientamento recepito nella sentenza 2565/2018, smentisce la sentenza di Cassazione 8429/2018, che aveva dato credito alla rilevanza dell'inidoneità della casa preposseduta, ma limitandola all'inidoneità oggettiva, non dando quindi credito a ragioni di inidoneità soggettiva del contribuente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

