RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE E TASSE

di SANDRO CERATO

Agevolazione "prima casa" con abitazione nello stesso Comune

L'acquisto di un immobile abitativo fruendo dell'agevolazione (registro al 2% o Iva al 4%) spetta anche a colui che nel medesimo Comune possiede già un altro immobile qualora non sia idoneo all'utilizzo abitativo in quanto locata a terzi.

L'acquirente di un immobile abitativo può beneficiare dell'agevolazione " *primacasa* " sempreché sussistano le **condizioni previste dalla Nota II-bis), all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986** , ovvero che quest'ultimo dichiari, nell'atto di acquisto (e a pena di decadenza): di essere residente nel Comune in cui è ubicato l'immobile, ovvero l'impegno a trasferire la residenza in detto Comune entro 18 mesi dall'acquisto; di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare; 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 di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.La giurisprudenza di legittimità ha precisato che non osta all'applicazione dell'agevolazione prima casa, in presenza delle altre condizioni richieste dalla norma agevolativa, la titolarità (nel medesimo Comune in cui si intende procedere all'acquisto agevolato) di un **altro immobile abitativo di ridotte dimensioni** (nel caso di specie, si trattava di un immobile di 22,69 metri quadrati), se esso risulta del tutto insufficiente a garantire idonea sistemazione abitativa al nucleo familiare dell'acquirente (**Cass. 8.01.2010, n. 100**). Gli orientamenti giurisprudenziali così si esprimono su alcuni aspetti peculiari del possesso dei requisiti: le agevolazioni spettano anche a chi possiede nello stesso Comune un altro fabbricato, qualora questo **non sia idoneo a fungere da abitazione** (**Cass. 18.07.1996 n. 6476**); non è determinante il fatto che un appartamento faccia parte di un **immobile costituito da più unità immobiliari adibite ad abitazione** , oppure sia funzionalmente collegato ad un opificio. Tale ultima situazione, infatti, non è sufficiente a sostenere la presunzione che l'appartamento sia un " *alloggio di servizio* ", non valutabile in modo autonomo ai fini della spettanza dei benefici (**C.T.C. 3.04.1996, n. 1545**); il possesso, da parte dell'acquirente, di un altro alloggio o porzione di alloggio non può essere di ostacolo per usufruire delle agevolazioni, qualora quest'ultimo, non risulti in concreto tale da soddisfare le esigenze abitative, perché **inabitabile e senza servizi** (**C.T.C. 3.02.1998, n. 405**);la **proprietà di una quota di un appartamento** non è motivo di decadenza dalle agevolazioni. Infatti, la possibilità di usare il bene comune non consente al singolo proprietario di destinare " *idoneamente* " la casa posseduta in comunione quale propria abitazione (**Cass. 10.09.1999 n. 9647**).Si segnala, infine, che con la **sentenza n. 19989/2018** la Cassazione conferma che **l'inidoneità della casa prepossedutа può essere anche di carattere giuridico** , nel senso che il possesso da parte di terzi di un di un diritto di godimento (locazione) impedisce di fatto a tale immobile di fungere da abitazione del soggetto che può quindi procedere all'acquisto di altro immobile abitativo nello stesso Comune.

Riproduzione vietata - mercoledì 20 aprile 2022