

Sede provinciale di Catania

## Salvo il bonus prima casa se l'immobile già posseduto è troppo piccolo per il contribuente e per la sua famiglia

Vittoria definitiva per il contribuente. Infruttuose le obiezioni proposte dall'Agenzia delle Entrate. Decisivo il riferimento alle dimensioni, cioè 2,5 vani, dell'immobile già posseduto dal contribuente che ha poi acquistato un secondo immobile e ha usufruito delle agevolazioni prima casa.

di Attilio Ievolella - Giornalista

CASS. CIV., SEZ. VI-T, ORD., 10 OTTOBRE 2022, N. 29365

Il possesso di due immobili nello stesso Comune non basta a legittimare la revoca, da parte dell'Agenzia delle Entrate, dei benefici fiscali concessi in origine e previsti in caso di acquisto della prima casa. Ciò però, precisano i giudici, a patto che l'immobile già posseduto dal contribuente sia, come nella vicenda in esame, inidoneo, poiché troppo piccolo, ad essere utilizzato come casa per l'intera famiglia (Cass. civ., sez. VI-T, ord., 10 ottobre 2022, n. 29365). **Due immobili.** A far approdare il caso in Cassazione è l'Agenzia delle Entrate, che, in sostanza, contesta la decisione dei giudici tributari regionali, i quali hanno ritenuto illegittimo «l'avviso di liquidazione per imposta di registro», a seguito di «revoca delle agevolazioni prima casa», nei confronti di un uomo risultato «essere già proprietario di un altro immobile nello stesso Comune» ove è collocato anche il secondo immobile da lui comprato usufruendo dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa. I giudici di secondo grado si sono soffermati sulle «concrete esigenze personali» del contribuente e sulla «effettiva idoneità del fabbricato» da lui già posseduto e ritenuto «inadeguato per le ridotte dimensioni, pari a 2,5 vani». Quest'ultimo dettaglio è decisivo, secondo i giudici tributari regionali, per consentire al contribuente di salvare le agevolazioni prima casa di cui ha usufruito per l'acquisto del secondo immobile. **Esigenze abitative.** Inutile il ricorso in Cassazione proposto dall'Agenzia delle Entrate e centrato sul dato acclarato che il contribuente risulti essere proprietario di due immobili nello stesso Comune. I magistrati sottolineano che l'immobile già posseduto dal contribuente è stato valutato come inidoneo alle sue esigenze abitative. A questo proposito, i magistrati ribadiscono che «il concetto di idoneità dell'immobile da adibire ad abitazione principale deve ritenersi intrinseco alla nozione di abitazione, e ciò anche alla luce della ratio della disciplina, che è quella di agevolare l'acquisto di un alloggio finalizzato a sopperire ai bisogni abitativi dell'acquirente e della sua famiglia». Non a caso, anche la Corte costituzionale ha precisato che «la possidenza di una casa di abitazione costituisce ostacolo alla fruizione delle agevolazioni fiscali per il successivo acquisto di un'altra casa ubicata nello stesso Comune soltanto se la prima delle due case sia già idonea a soddisfare le esigenze abitative del soggetto», cosa, questa, esclusa invece nella vicenda in esame. Ragionando sempre in questa ottica, poi, i giudici danno forza alla posizione del contribuente sottolineando che «in tema di agevolazioni prima casa, l'idoneità della casa di abitazione già posseduta va valutata sia in senso oggettivo (effettiva inabitabilità), che in senso soggettivo (fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative), nel senso che ricorre l'applicazione del beneficio anche all'ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a soddisfare le esigenze abitative del soggetto». Confermata, quindi, in via definitiva, la sconfitta dell'Agenzia delle Entrate. Ciò perché, «in base alle caratteristiche dell'immobile e alle esigenze abitative del contribuente», «non costituisce ostacolo all'applicazione delle agevolazioni prima casa la circostanza che l'acquirente dell'immobile sia al contempo proprietario d'altro immobile», a patto che, come in questa vicenda, «l'immobile già posseduto sia inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato ad abitazione del contribuente, anche tenendo presenti le esigenze abitative del suo nucleo familiare».

Cass. civ., sez. VI-T, ord., 10 ottobre 2022, n. 29365

Avv. Claudia Carmen Caruso  
Avv. Gaetano Fabio Fiamma