

Brescia, lì 24.02.2025

OGGETTO: ACQUISTO PRIMA CASA – CASI PARTICOLARI TRATTATI DALLA CASSAZIONE 02/2025**Acquisto dell'immobile inagibile**

Può essere acquistato con l'agevolazione «prima casa» anche un edificio classificato in catasto nella categoria F/2, vale a dire quella dei fabbricati collabenti (e cioè inagibili, fatiscenti, collassati), dato che la norma agevolativa non esige l'idoneità abitativa dell'immobile già al momento del suo acquisto, ma a condizione che si tratti di un manufatto acquistato per essere destinato, con i dovuti interventi edilizi, all'uso abitativo.

Con l'ordinanza n. 2913 del 16 febbraio 2025 la Cassazione allinea dunque il caso del fabbricato abitativo in corso di costruzione (per il quale la concessione del beneficio «prima casa» non è in discussione: Cassazione 5180/2022 e 8748/2022) al caso del fabbricato in rovina e che viene acquistato per essere trasformato in un'abitazione.

All'argomento sostenuto dall'Agenzia, secondo cui l'agevolazione prima casa non può che essere riferita ai fabbricati abitativi (anche in corso di costruzione) e non può essere estesa a manufatti che presentino, al momento dell'acquisto una inidoneità oggettiva al loro utilizzo abitativo, la Cassazione replica che l'assenza di una destinazione abitativa del manufatto collabente al momento del suo acquisto non rappresenta un ostacolo alla possibilità di accesso all'agevolazione «prima casa».

L'immobile locato blocca la prima casa

Il contribuente proprietario di un'abitazione concessa in locazione non può comprare un'altra abitazione, con l'agevolazione «prima casa», adducendo che l'immobile pre-posseduto è inidoneo all'uso abitativo a causa della locazione in corso (ordinanza di Cassazione n. 4102 del 17 febbraio 2025).

L'argomentazione della decisione n. 4102 (con cui la Cassazione espressamente smentisce la propria precedente pronuncia n. 19989/2018 nella quale invece il contribuente, proprietario di un'abitazione data in locazione, aveva ottenuto il via libera per l'agevolazione) è che l'indisponibilità della casa data in locazione dipende dalla destinazione d'uso a esso discrezionalmente impartita dal proprietario.

Secondo la Cassazione, il beneficio «prima casa» può essere concesso se la casa pre-posseduta è inidonea per ragioni di natura soggettiva e cioè nel caso in cui il fabbricato sia inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative a sopperire ai bisogni abitativi del nucleo familiare.

Nella categoria dell'inidoneità oggettiva non può però esser fatta rientrare la temporanea indisponibilità giuridica dipendente da una discrezionale scelta del contribuente, come quella derivante dalla locazione a terzi dell'immobile pre-posseduto.

Studio Dott. Begni & Associati