

Prima casa salva se in città c'è già un monolocale acquistato senza sconti

Agevolazione

La Cgt Lombardia ritiene provata l'inidoneità dell'immobile preposseduto

Emanuele Mugnaini

Non costituisce ostacolo all'applicazione delle agevolazioni prima casa la circostanza che l'acquirente sia al contempo proprietario di altro immobile, a condizione che quest'ultimo sia stato acquistato senza fruire delle agevolazioni prima casa e risulti per qualsiasi ragione inidoneo ad essere destinato ad abitazione del proprietario. A ribadirlo è la Cgt Lombardia con la sentenza 68/2/2024 (presidente e relatore Giordano).

La controversia riguarda un avviso di liquidazione dell'imposta di registro a seguito di decadenza dai benefici prima casa. In sede di acquisto di un immobile la parte acquirente dichiarava di non essere titolare di altra abitazione nel Comune, mentre in realtà risultava proprietaria di altro appartamento. L'ufficio contestava la decadenza dall'agevolazione sul presupposto che il contribuente fosse già titolare del diritto di proprietà di altro immobile sito nel medesimo Comune.

L'avviso veniva impugnato precisando che il primo appartamento era locato a terzi e comunque inidoneo, per dimensioni e caratteristiche, a sopperire ai bisogni del proprietario. Il ricorso è stato respinto in primo grado in assenza di elementi atti a provare che l'immobile

pre-posseduto fosse inidoneo alle esigenze abitative e locato.

In sede di appello il contribuente sottolineava come il primo immobile fosse stato acquistato senza i benefici prima casa e dimostrava la vigenza del contratto di locazione. Ulteriormente riferiva di avere nel frattempo venduto il secondo immobile acquistato con le agevolazioni e che, comunque, il primo fosse oggettivamente inidoneo a soddisfare le proprie esigenze abitative, trattandosi di un monolocale.

L'ufficio replicava che l'inidoneità dell'immobile preposseduto deve essere valutata sulla base di criteri oggettivi e che la fruizione dell'agevolazione per un nuovo acquisto può essere riconosciuta nel caso di assoluta inidoneità – ad esempio, l'inagibilità – dell'immobile all'uso abitativo, inidoneità che deve essere indipendente dalla mera volontà del titolare, non potendo le norme di natura agevolativa essere oggetto di manipolazioni elusive. A detta dell'ufficio, il contribuente non aveva documentato le esigenze personali o di natura familiare che, in concreto, avrebbero reso del tutto inidoneo il primo immobile.

I giudici lombardi, nell'accogliere l'appello, si sono conformati all'orientamento giurisprudenziale in prevalenza favorevole a riconoscere la sussistenza dell'agevolazione, anche in caso di proprietà nel medesimo Comune di altro immobile residenziale, purché acquistato senza agevolazioni e obiettivamente inidoneo, sotto il profilo oggettivo, materiale o per impedimento giuridico, a soddisfare le esigenze abitative del contribuente (Cassazione 29365/2022). Nel merito, il contribuente aveva dimostrato documentalmente le proprie tesi.