

Ivrea 16 dicembre 2011.

## **IMMOBILI - Agevolazioni prima casa**

### **Requisiti per la fruizione dell'incentivo Non titolarità di altra abitazione nel Comune Verifica della adeguatezza alle esigenze abitative (C.T. Prov. Matera 24.11.2011 n. 820/8/11)**

Secondo la Commissione Tributaria Provinciale di Matera (sentenza 24.11.2011 n. 820/8/11) è possibile usufruire dell'accesso all'agevolazione "prima casa" in presenza, nel medesimo Comune in cui si intende acquistare la "prima casa", di un altro immobile abitativo pericolante e fatiscente e, di conseguenza, del tutto inidoneo ad essere utilizzato come abitazione da parte del contribuente e della propria famiglia.

La Commissione di Matera, ritiene che la *ratio* della disciplina agevolativa sia quella di consentire a ciascun cittadino di beneficiare una sola volta e per un singolo immobile nel medesimo Comune di residenza del beneficio per l'acquisto della prima casa. Ritiene, inoltre, che non è possibile negare l'agevolazione a chi acquisti un'abitazione ma sia titolare del diritto di proprietà o comproprietà su altro immobile che non sia effettivamente utilizzabile come prima casa.

La Commissione di Matera ha accolto la tesi dei ricorrenti e riconosciuto loro il diritto ad accedere al regime agevolato, in quanto l'abitazione già posseduta nel Comune era di fatto inutilizzabile come abitazione. Il certificato, rilasciato dal Comune, confermava la abitabilità dell'immobile in questione.

La massima della Commissione

La suddetta conclusione non è impedita dal confronto con la precedente disciplina, che tra le condizioni agevolative richiedeva la non possidenza di un'immobile "*idoneo ad abitazione*"; la modifica nella formulazione normativa deve essere intesa in senso meramente formale e non ha modificato il contenuto della disposizione. Pertanto, se durante la vigenza della precedente disciplina, la Corte di Cassazione si era già pronunciata riconoscendo l'agevolazione a chi possedesse un immobile nello stesso Comune non idoneo ad essere considerato abitativo per dimensioni o caratteristiche complessive, tale conclusione deve essere accolta anche nella vigenza dell'attuale formulazione normativa, come confermato, da ultimo, dalla Corte di Cassazione nell'ordinanza n. 100/2010.

*Cass. 8.1.2010 n. 100*

*C.T. Prov. Matera 24.11.2011 n. 820/8/11*

**Dr. Stefano M. Perego  
a cura del Centro Studi CSC**