

# Sentenza del 25/01/2022 n. 8 – Comm. Trib. Reg. per l’Abruzzo Sezione/Collegio 7

## **Intitolazione:**

In caso di locazione parziale della prima casa continuano ad essere riconosciute tutte le agevolazioni Irpef, compresa la detrazione del mutuo, e non è dovuta l’Imu - Sussiste

## **Massima:**

Al fine di non perdere le agevolazioni prima casa, occorre mantenere, seppur parzialmente, il possesso del bene. Secondo l’Agenzia delle Entrate (Circolare n. 1 del 1994), la locazione dell’immobile acquistato con l’agevolazione in parola non comporta la decadenza, in quanto non si ha la perdita del possesso. È quindi possibile affittare parzialmente, non integralmente, l’immobile poiché ciò significherebbe perderne completamente il possesso a favore del conduttore. La locazione parziale della prima casa è sempre possibile, tanto è vero che nei modelli di dichiarazione fiscale è previsto un codice ad hoc proprio per indicare questa situazione. In questo caso continuano ad essere riconosciute tutte le agevolazioni Irpef, compresa la detrazione del mutuo, e non è dovuta l’Imu. Peraltro, con sentenza n. 19989 del 2018 la Suprema Corte di Cassazione ha statuito che non impedisce la richiesta di agevolazioni la circostanza che l’immobile sia concesso in locazione con regolare contratto a terzi.

## **Testo:**

Con atto di appello ritualmente notificato il contribuente impugna la decisione della Commissione Tributaria Provinciale di Chieti Sez.II n. 433/02/2019 del 06.12.19 con la quale i primi giudici rigettavano il ricorso e condannavano il ricorrente alla rifusione, in favore della T. srl dei compensi di giudizio che venivano liquidati in €. 500,00, oltre accessori di legge. Secondo parte appellante l’avviso di accertamento emesso era del tutto illegittimo ed infondato risultando l’appellante residente/dimorante nel 2014 nell’immobile sito in Chieti Via xxx. Pertanto giusto appare il diritto del contribuente ad usufruire dell’agevolazione di prima casa in considerazione anche delle prove fonite avendo frequentato in Chieti un corso di Geriatria presso la facoltà di Chieti. A nulla possono valere le argomentazioni di parte avversa laddove viene sostenuto che nel 2014 l’immobile di proprietà del F. risultava locato per 334 gg.; i primi Giudici non avrebbero dovuto tenere in considerazione le argomentazioni della T. srl che si era costituita in spregio a quanto previsto dall'[art 32 del D.L.vo 546/92](#) ovvero costituendosi in ritardo, così violando i diritti di difesa per mancato contraddittorio. Comunque secondo parte appellante vi è una palese

violazione dell'[art. 7 della legge 212/00](#) per carenza motivazionale dell'atto non comprendendosi la ratio del recupero. In particolare e nel merito osserva l'appellante che dalle interrogazioni alla SIATEL risulta che l'immobile è stato parzialmente locato in regime di libero mercato per 334 gg. l'anno e per un canone mensile di €. 250,00 in quanto il F. ha dovuto mantenere la propria dimora/residenza abituale. Il contribuente nel suo atto di gravame contesta decisamente la condanna alle spese di giudizio inflitte in primo grado, ritenendole profondamente ingiuste in considerazione delle giuste e fondate ragioni argomentate in appello. Conclude l'appellante chiedendo che venga riformata la prima decisione, disponendo l'annullamento dell'avviso di accertamento, con vittoria di spese di entrambi i gradi di giudizio. Con atto di controdeduzioni la T. srl contesta l'eccezione di carenza di motivazione dell'atto di accertamento richiamando la sentenza della Cassazione 1034/02. Nel merito la società di riscossione osserva che l'affitto dell'immobile si è avuto per 334 giorni nell'anno 2014, peraltro, l'immobile sconta l'aliquota del 10.60 così come deliberata dal Consiglio Comunale di Chieti per gli immobili diversi dall'abitazione principale. Altresì la società evidenzia che l'immobile è stato concesso in locazione anche dopo il 2014. Conclude l'appellata società chiedendo il rigetto dell'appello, con vittoria di spese.

**MOTIVI DELLA DECISIONE** La Commissione, esaminati gli atti di causa, valutata la natura della controversia e interpretata la normativa da applicare, accoglie l'appello, riforma la decisione di primo grado e compensa le spese di entrambi i gradi di giudizio. Il Collegio intende soffermarsi nell'esaminare la possibilità di affittare a terzi la prima casa purché non si perda il possesso dell'immobile. Ciò significa che, al fine di non perdere le agevolazioni prima casa, occorre mantenere, seppur parzialmente, il possesso del bene. Secondo l'Agenzia delle Entrate, la locazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione in parola non comporta la decadenza, in quanto non si ha la perdita del possesso Circolare Agenzia delle Entrate n. 1 del 1994. È quindi possibile affittare parzialmente, non integralmente, l'immobile poiché ciò significherebbe perderne completamente il possesso a favore del conduttore. La locazione parziale della prima casa è sempre possibile senza alcun problema, tanto è vero che nei modelli di dichiarazione fiscale è previsto un codice ad hoc proprio per indicare questa situazione. In questo caso continuano ad essere riconosciute tutte le agevolazioni Irpef, compresa la detrazione del mutuo, e non è dovuta l'Imu. In presenza di un regolare contratto di affitto registrato l'inquilino può trasferire la sua residenza nell'immobile e costituire un nucleo familiare a sé. Il contratto per essere in regola deve rispettare una delle tipologie previste dalla legge, quindi può essere transitorio non rinnovabile con durata fino a 18 mesi, oppure di durata tre anni più due, o quattro più quattro. L'opzione per la cedolare secca è sempre consentita. Infatti, l'affitto parziale: ovvero viene dichiarato in 730 un uso 'promiscuo' della casa come abitazione principale e affitto. Nel caso in cui, gli affitti brevi permettano un uso prevalente della casa come abitazione principale, allora vengono mantenute le esenzioni IMU E T ASI come anche gli interessi passivi del mutuo. Peraltro, con sentenza del 2018 n. 19989 la Suprema Corte di Cassazione ha statuito che non impedisce la richiesta di agevolazioni la circostanza che l'immobile sia concesso in locazione con regolare contratto a terzi. Il Collegio, in conseguenza della particolarità della questione trattata ritiene di dover compensare tra le parti le spese di giudizio.

**P.Q.M.** La Commissione Tributaria Regionale di L'Aquila, Sezione VII Distaccata di Pescara definitivamente pronunciando così provvede: Accoglie l'appello e compensa le spese di entrambi i gradi giudizio.