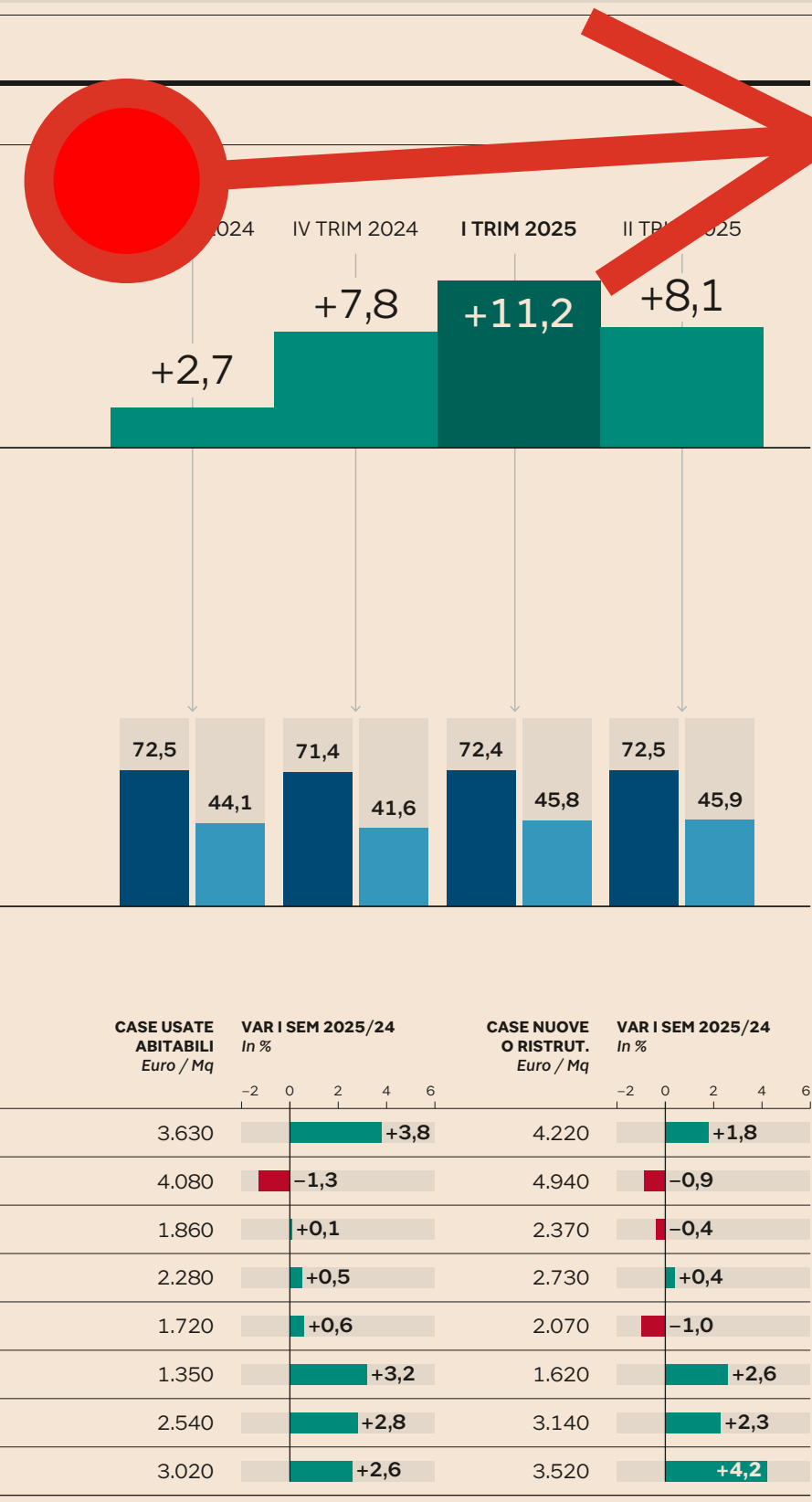
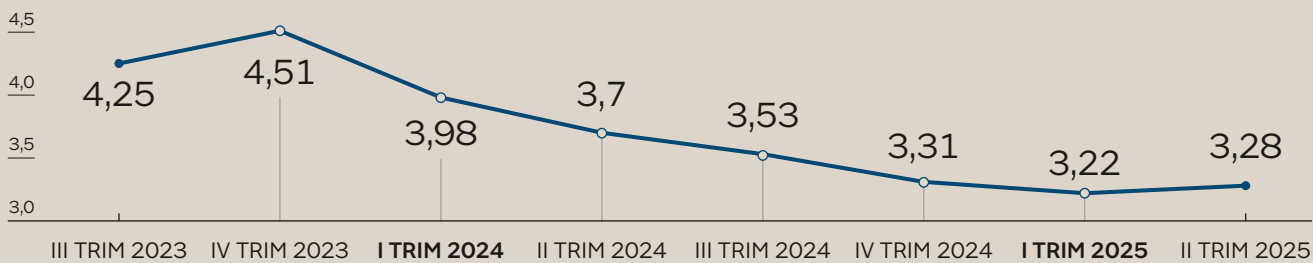


I MUTUI
Tasso d'interesse
medio sui nuovi
prestiti. In %

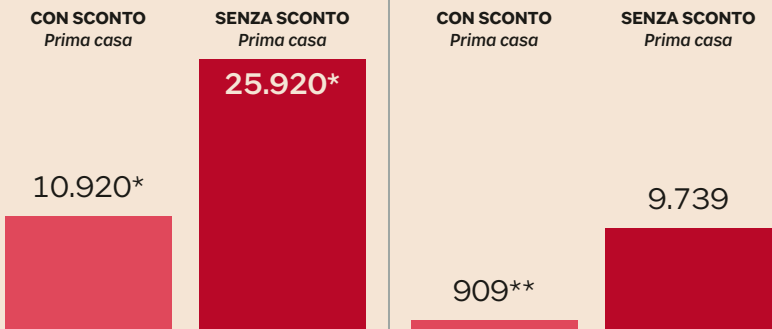
Fonte: elaborazione
su dati Omi-Entrate



A cura di Angelo Busani

Acquisto da impresa

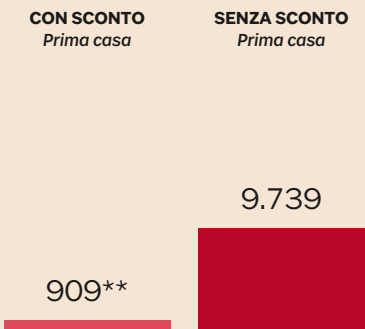
Appartamento in un edificio di nuova costruzione (rendita catastale di 550€) ubicato a Torino venduto dalla società costruttrice e acquistato da due coniugi in comproprietà, a 250mila euro più Iva



compravendita è soggetta a imposta di registro. (**) considerando il credito d'imposta

Acquisto e impegno alla vendita

Abitazione con rendita catastale di 850€ a Napoli, venduta da un privato a 220mila euro; l'acquirente privato si impegna a vendere la "prima casa" (rendita catastale 500€) acquistata nel 2018 con l'agevolazione a 190mila euro



I requisiti dell'agevolazione

Ubicazione della casa

La casa da acquistare deve essere ubicata nel territorio del Comune nel quale l'acquirente:

- ha la sua residenza
- oppure stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza
- o svolge la propria attività.

Impossidenza nel Comune

Nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa nel territorio del Comune in cui è situata quella da acquistare.

Impossidenza in tutta Italia

Nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su

tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa acquistata dal lui o dal coniuge con l'agevolazione "prima casa". Se questa condizione non sussiste, l'acquirente può comunque effettuare l'acquisto beneficiando dell'agevolazione "prima casa" a patto che, entro due anni dal nuovo acquisto, venda la "prima casa" preposseduta.

Il residente all'estero

Se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni, la casa deve essere ubicata nel territorio del Comune di nascita oppure nel Comune in cui l'acquirente aveva la sua residenza o svolgeva la sua attività prima del trasferimento all'estero.

Abitazione inidonea: stop alla replica dello sconto fiscale sul nuovo rogito

Cassazione

Ok all'agevolazione solo se non è già stata utilizzata per l'immobile preposseduto

Angelo Busani

La proprietà di una casa "inidonea" a essere abitata non impedisce l'acquisto di un'altra con l'agevolazione fiscale "prima casa", a condizione che l'abitazione inidonea non sia stata a sua volta comprata con la stessa agevolazione.

Questo è il punto della situazione sulla controversa questione della "prepossidenza" di una casa inidonea. Un punto che emerge dalla sentenza di Cassazione 24478 del 3 settembre scorso, la cui lettura induce alla convinzione che nella giurisprudenza di legittimità si sia formato un orientamento finalmente stabile e chiaro in questa intricata materia, sulla quale si discute fin da quando la Suprema corte ha iniziato a dare rilevanza all'inidoneità dell'abitazione preposseduta (con le decisioni 18128/2009 e 100/2010, commentate sul Sole 24 Ore del 12 e del 16 gennaio 2010).

La pronuncia dei giudici

La sentenza 24478/2025 si riferisce a un caso nel quale l'agevolazione prima casa era stata contestata dall'agenzia delle Entrate con riferimento all'acquisto effettuato da una persona già proprietaria (nello stesso Comune) di un'altra abitazione, composta da una sola camera da letto di 12 metri quadrati e da un soggiorno di 18 metri quadrati, reputata "inidonea" a fronte della sopravvenuta nascita di due gemelli.

La contestazione delle Entrate era fondata sul rilievo che la legge non consente di fruire del beneficio "prima casa" al contribuente già proprietario di un'abitazione ubicata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile oggetto di compravendita.

La Cassazione respinge questo ragionamento, affermando che la proprietà di un'abitazione non idonea deve essere parificata alla situazione del contribuente che non ha la proprietà di alcuna abitazione. Pertanto, se il contribuente è proprietario, in un Comune, di un'abitazione inidonea, tale proprietà non impedisce di comprare un'altra abitazione con l'agevolazione prima casa. Ma a una condizione: la casa già di proprietà del contribuente e inidonea non deve esser stata acquistata con l'agevolazione. In questa ipotesi, infatti, non si può ottenere il beneficio fiscale effettuando un nuovo acquisto, se non vendendo la casa inidonea prima di acquistare un'altra abitazione o al massimo entro il secondo anno successivo a questo nuovo acquisto.

Inidoneità e nuda proprietà

La ragione per la quale l'abitazione preposseduta e inidonea impedisce il nuovo acquisto agevolato, se è stata acquistata con l'agevolazione prima casa, è frutto di un'argomentazione sottile: il rilievo che la legge concede l'agevolazione prima casa anche all'acquisto della nuda proprietà dell'immobile, cioè di un diritto il cui titolare non ha il potere di utilizzo del bene che ne è oggetto (potere che spetta all'usufruttuario). Pertanto, secondo la Cassazione:

- se Tizio ha la proprietà di una casa comprata con l'agevolazione (ovunque ubicata), non ha rilievo che si tratti di una casa idonea o inidonea a essere abitata;
- se Tizio invece ha la proprietà di una casa non comprata con l'agevolazione (ad esempio, perché ereditata o donata), la sua inidoneità a



ADOBESTOCK

quindi un'espressione dalla quale pare desumersi la rilevanza di un'inidoneità sia oggettiva che soggettiva.

La posizione del Fisco

La palla passa ora all'agenzia delle Entrate, la quale ha sviluppato, nel tempo, un atteggiamento ondivago: accanto a una netta chiusura (circolare 1/E/1994, risoluzioni 311657/1989 e 86/E/2010 e risposta a interpello 378/2019) e a una eccezionale apertura, a causa dell'accadimento di un terremoto (risoluzione 107/E/2017), vi è da notare che:

- nelle istruzioni alla dichiarazione di successione (provvedimenti 728796/2019 e 47335/2025 del direttore delle Entrate) è scritto che se l'erede, al momento dell'apertura della successione, «si trova in una ipotesi di inidoneità oggettiva (inagibilità) all'utilizzo abitativo dell'immobile posseduto per il quale ha già usufruito dell'agevolazione "prima casa", può richiedere di usufruire nuovamente dell'agevolazione "prima casa" sull'immobile ad uso abitativo caduto in successione»;
- nella risposta all'interpello 956-2920/2021 (relativa al caso del grattacielo "Torre del Moro" incendiato a Milano il 29 agosto 2021) si legge che l'acquisto agevolato non è ostacolato dal fatto che l'acquirente sia già proprietario di un appartamento, comprato con il beneficio prima casa, qualora si tratti del "prepossesso" di una casa oggettivamente inidonea all'uso abitativo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Hai mai desiderato scoprire da vicino le tecnologie avanzate e la robotica del futuro? Ora puoi!

Amazon Operations
Innovation
LAB

Vieni a Vercelli e scopri l'Innovazione del Futuro!

Un'opportunità unica per studenti, appassionati di tecnologia e curiosi. Prenota il tuo tour e lasciati ispirare dalle nuove soluzioni sviluppate da Amazon.

Come prenotare il tuo tour GRATUITO
Inquadra il QR Code e seleziona la data e l'orario che preferisci. I tour, della durata di circa un'ora, sono rivolti a tutti. Ti aspettiamo!