



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Decadenza agevolazione prima casa: ultime sentenze

Autore: Redazione | 02/06/2021



Riconoscimento delle agevolazioni prima casa; decadenza dai benefici fiscali; trasferimento del bene ad un terzo; trasferimento infraquinquennale di una quota dell'immobile; cessione dell'immobile prima del decorso del termine di cinque anni; esonero dal pagamento dell'imposta.

In quali casi si va incontro alla **decadenza dall'agevolazione prima casa**? L'agevolazione prima casa decade in caso di frazionamento e vendita dell'immobile prima dei cinque anni dall'acquisto? Per scoprirlo, leggi le **ultime sentenze**.

Agevolazioni prima casa

In tema di benefici cd. "prima casa", in caso di rivendita dell'immobile acquistato con tariffe agevolate, la tempestiva registrazione della scrittura privata di compravendita - entro l'anno dall'alienazione del primo - di altro immobile da destinare ad abitazione principale conferisce certezza alla data di acquisto della nuova proprietà e, dunque, del suo trasferimento, senza che sia richiesta la formalità della **trascrizione nei registri immobiliari** affinché il contribuente non incorra nella decadenza comminata alla nota II-bis dall'art. 1, comma 4, della Tariffa, parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986.

Cassazione civile sez. trib., 13/05/2021, n.12813

Mancato trasferimento della residenza nei 18 mesi

In caso di compravendita di immobile in Comune diverso dalla residenza dell'acquirente al momento dell'acquisto, il rispetto del termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza è condizione necessaria per il riconoscimento del beneficio fiscale c.d. 'prima casa'. Il mancato adempimento nel termine impedisce il godimento dell'agevolazione determinandone la decadenza.

Comm. trib. reg. Ancona, (Marche) sez. I, 20/04/2021, n.439

Come evitare la perdita delle agevolazioni della prima casa?

In tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali, previsti dall'art. 1, comma 6, della legge n. 168 del 1982, per l'acquisto della "prima casa", possono essere conservati soltanto se l'acquisto sia seguito dalla effettiva realizzazione della destinazione dell'immobile acquistato ad abitazione propria; ne consegue, che la

decadenza dall'agevolazione "prima casa", prevista dall'art. 1, nota II bis), comma 4, della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, per avere il contribuente trasferito, per atto a titolo oneroso o gratuito, l'immobile acquistato con l'agevolazione medesima prima del decorso del termine di cinque anni dalla data di acquisto, può essere evitata ove, entro un anno dall'alienazione di tale bene, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Cassazione civile sez. trib., 30/12/2019, n.34572

Mancato trasferimento della residenza a causa dell'inquilino abusivo

Il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato non comporta la decadenza dell'agevolazione "prima casa", qualora sopraggiunga un evento dovuto a cause di forza maggiore, sopravvenute rispetto alla stipula dell'acquisto e non prevedibili dal contribuente (nella specie, il contribuente non era riuscito a trasferire la residenza nei termini di 18 mesi perché la persona che occupava l'immobile non aveva ottemperato all'ingiunzione di rilasciare l'immobile, contenuta nel decreto di trasferimento giudiziale dell'immobile medesimo).

[Cassazione civile sez. VI, 09/05/2019, n.12404](#)

Trasferimento ad un terzo dell'immobile acquistato

In tema di agevolazioni cd. "prima casa", il **trasferimento ad un terzo** dell'immobile acquistato con le stesse, per effetto di un accordo tra coniugi in sede di separazione personale, non comporta la decadenza dai benefici fiscali, attesa la portata generale dell'art. 19 della l. n. 74 de 1987, che non distingue tra atti eseguiti all'interno della famiglia e nei confronti di terzi, e la "ratio" della disposizione, volta a favorire la complessiva negoziazione dei rapporti patrimoniali tra i coniugi in occasione della crisi, escludendo che derivino ripercussioni fiscali sfavorevoli dagli accordi intervenuti in tale sede.

[Cassazione civile sez. trib., 21/03/2019, n.7966](#)

Agevolazione prima casa: quando decade?

Il **frazionamento** in due appartamenti dell'unità immobiliare acquistata con l'agevolazione "prima casa" e la loro successiva vendita con atti separati prima del decorso di cinque anni dall'acquisto legittima l'amministrazione a sancire la **decadenza dell'agevolazione** entro il termine triennale decorrente dall'ultima delle due vendite. Ad affermarlo è la Cassazione che conferma la sentenza della Commissione tributaria regionale che aveva dato torto ad un uomo che aveva comprato una casa nel 2004 e, dopo averla frazionata in due unità, ne aveva venduto una nel 2005 e l'altra nel 2007 non procedendo ad alcun riacquisto. La Corte fa così chiarezza sui benefici dell'agevolazione "prima casa" nell'ipotesi di proprietà frazionata.

[Cassazione civile sez. trib., 23/01/2019, n.1833](#)

Acquisto unità immobiliare superiore ai 240 mq

Decade dall'agevolazione prima casa il contribuente che abbia acquistato un'immobile di estensione superiore ai 240 mq, anche nel caso in cui, successivamente alla stipula del contratto, provveda alla divisione e frazionamento catastale del bene, rilevando, invero, la superficie utile esistente al momento della stipula dell'atto.

Comm. trib. reg. Milano, (Lombardia) sez. IV, 26/11/2018, n.5141

Imposta di registro

In tema di imposta di registro, il **diritto all'agevolazione** cd. prima casa di cui all'art. 1, comma 1, della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, presuppone che il trasferimento nel triennio abbia ad oggetto l'intero compendio immobiliare acquistato in regime agevolato, e non una parte soltanto di esso, salva l'allegazione e la dimostrazione di impedimento al trasferimento integrale per causa di forza maggiore, sicché, in mancanza di tale prova, la cessione parziale del

bene determina la decadenza totale dall'agevolazione e non la mera riduzione quantitativa di quest'ultima in ragione della parte trasferita.

[Cassazione civile sez. trib., 13/11/2018, n.29153](#)

Revoca dell'agevolazione prima casa: quando è parziale?

In caso di all'alienazione entro il quinquennio dall'atto di acquisto di una quota dell'immobile, la decadenza dal beneficio "prima casa" incide unicamente sulla parte dell'immobile oggetto di alienazione e, dunque, opera nei limiti dell'importo del valore della quota alienata.

[Cassazione civile sez. VI, 08/10/2018, n.24658](#)

Decadenza parziale per il prezzo corrispondente alla porzione di immobile ceduto

In tema di agevolazioni tributarie per l'acquisto della "prima casa", premesso che ai sensi del comma 4, ultimo periodo, della nota II bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, così come modificato dal d.l. 22 maggio 1993 n. 155, avviene la decadenza dall'agevolazione nel caso in cui il contribuente abbia trasferito l'immobile acquistato con i benefici per la "prima casa" prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto stesso, tale decadenza, qualora la vendita abbia riguardato una quota o una parte dell'immobile, non avviene per l'intero, ma per la parte di prezzo corrispondente alla porzione di **immobile ceduto** e ciò in ottemperanza al principio del giusto equilibrio tra le esigenze dell'interesse generale della comunità e gli imperativi della salvaguardia dei diritti dell'uomo.

[Cassazione civile sez. VI, 08/10/2018, n.24658](#)

Alienazione dell'immobile prima del decorso di cinque anni

La decadenza dall'agevolazione prima casa prevista dall'art. 1, nota II bis), comma 4, della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, per avere il contribuente trasferito, per atto a titolo oneroso o gratuito, l'immobile acquistato con l'agevolazione medesima prima del **decorso del termine di cinque anni** dalla data di acquisto non è evitata ove, entro un anno dall'alienazione di tale bene, proceda all'acquisto della **nuda proprietà** di un altro immobile, atteso che lo stesso non può essere adibito, come necessario per il mantenimento del beneficio, ad abitazione principale.

[Cassazione civile sez. trib., 28/06/2018, n.17148](#)

Mancato trasferimento della residenza entro il termine previsto

In tema di **decadenza del beneficio** "prima casa" per mancato trasferimento della residenza entro il termine di 18 mesi dalla registrazione del rogito notarile, la Corte di Cassazione ha più volte avuto modo di precisare che la mancata ultimazione di un immobile non costituisce causa di forza maggiore e che, quindi, il mancato trasferimento della residenza nel termine di 18 mesi previsti costituisce inadempimento di un obbligo del contribuente che, conseguentemente, non può che determinare la **decadenza dal beneficio** "prima casa" provvisoriamente accordato.

In altri termini, all'impegno assunto dall'acquirente al trasferimento della propria residenza entro il sopra richiamato termine consegue una provvisoria concessione del beneficio richiesto al momento della registrazione dell'atto di acquisto che, per divenire definitiva, abbisogna del rispetto obbligatorio dell'impegno medesimo. E non appaiono ravvisabili nella mancata ultimazione dell'immobile acquistato plausibili ragioni per differenziare, ai fini della fruizione dell'agevolazione in esame, il regime fiscale di un tale acquisto rispetto a quello di un immobile già edificato ove si tenga in debito conto il congruo margine di tempo concesso dal legislatore ai fini dell'attuazione della destinazione dichiarata in seno all'atto

Comm. trib. prov.le Salerno sez. VI, 25/06/2018, n.2555

Benefici fiscali prima casa

In materia di beneficio fiscale dell'aliquota agevolata per l'acquisto della prima casa, ex art. 69 della legge n. 342 del 2000, il contribuente deve indicare già al momento della registrazione dell'atto, a pena di decadenza da tale beneficio, in via alternativa il criterio della residenza o quello della sede di lavoro, dovendo l'ufficio valutare la spettanza dell'**esonero dal pagamento dell'imposta** nel primo caso dalle risultanze anagrafiche, nel secondo dalla verifica dell'effettiva sede di lavoro, poiché decade dall'agevolazione chi non abbia indicato nell'atto notarile di voler utilizzare l'abitazione in luogo di lavoro diverso dal Comune di residenza.

Comm. trib. reg. L'Aquila, (Abruzzo) sez. II, 05/12/2017, n.1097

Decadenza dall'agevolazione prima casa

L'acquirente di immobile agevolato non può fruire nuovamente del beneficio per l'acquisto della prima casa per l'acquisto di altro immobile atteso che per fruire del regime agevolato l'acquirente, nell'atto di acquisto, 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 di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'articolo 1 nota 2-bis, lett. c) della Tariffa, Parte Prima, allegata al T.U. dell'imposta di registro approvato con d.p.r. 131 del 1986. È pertanto legittimo il provvedimento di **decadenza dall'agevolazione** fruita una seconda volta dal contribuente fondato sulla acclarata proprietà di altro immobile acquistato dal contribuente con le medesime agevolazioni.

[**Cassazione civile sez. VI, 13/06/2017, n.14740**](#)

Quando non decade l'agevolazione prima casa?

Nell'ambito di 'agevolazione prima casa', vendere un'abitazione che sia stata acquistata usufruendo di tale beneficio, prima che siano trascorsi cinque anni dal

suo acquisto, comporta la decadenza da tale agevolazione. Non vi è tale perdita qualora il contribuente, entro un anno dalla vendita, acquisti un'altra casa da destinare ad abitazione principale. Se il contribuente, entro un anno, non acquisti un'intera proprietà, ma solo una sua quota, il beneficio fiscale viene meno.

Comm. trib. prov.le Milano sez. IV, 01/02/2017, n.1032