

## AGEVOLAZIONI PRIMA CASA ALIENAZIONE NEL QUINQUENNIO – RIACQUISTO – DECADENZA

\*\*\*\*\*

### 1. LEX

**Art. 1, tariffa parte prima, D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, Nota II-bis):**

(...)

4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio del registro presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti una penalità pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30 per cento. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

### 2. GIURISPRUDENZA

**Riacquisto.** Il principio, comunemente accettato, secondo cui, in caso di alienazione nel quinquennio fosse idoneo a impedire la decadenza il riacquisto di uno qualsiasi dei diritti contemplati nella Nota II-bis) citata, era stato messo in discussione dalla prassi dell'Agenzia delle entrate a seguito della decisione dalla Corte Costituzionale che aveva dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'ultimo periodo del comma 4 della Nota II-bis) all'art. 1, tariffa parte prima, d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 “nella parte in cui non prevede che, al fine di evitare la decadenza dalle agevolazioni fiscali concesse per il precedente acquisto, **l'acquisto di altro immobile si possa perfezionare [...] con atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi**” a case di abitazione non di lusso, sollevata, in riferimento agli articoli 3 e 35, primo e quarto comma, della Costituzione, dalla Commissione tributaria provinciale di Udine con l'ordinanza indicata in epigrafe (*Cfr. Corte Costituzionale, Ord. n. 46 del 13 febbraio 2009*)

In merito la Corte di Cassazione ritiene non idonei a evitare la decadenza:

**1. Il riacquisto di una quota insignificante di altro immobile**, in quanto di per sé non idonea alla realizzazione della destinazione abitativa; (Cfr. Cass. Sent., n. 13291/2011)

**2. Il riacquisto di diritti di nuda proprietà**, "la decadenza ... non è evitata qualora, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con tale agevolazione, (il contribuente) proceda all'acquisto della nuda proprietà di altro immobile", a nulla rilevando la destinazione dell'immobile a propria abitazione principale, in quanto non strumentalmente e direttamente collegata all'atto di acquisto; (Cfr. Cass. Sent., n. 17148/2018)

**3. Il riacquisto del diritto di abitazione su altra casa**, poiché "il mantenimento delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa a seguito dell'alienazione nel quinquennio della casa agevolata ricorre solo nel caso di successivo acquisto della piena proprietà di altro immobile." (Cfr. Cass. Sent., n. 11221/2020)

### 3. PRASSI

Secondo l'Agenzia delle entrate non evitano la decadenza:

**1. Il riacquisto della nuda proprietà**. "(...) in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con l'agevolazione "*prima casa*" prima del decorso del termine di cinque anni dalla data di acquisto, la decadenza dall'agevolazione prevista dall'articolo 1, nota II- *bis*), comma 4, della Tariffa, parte prima, allegata al TUR non è impedita dall'acquisto - entro un anno dall'alienazione dell'immobile agevolato – della nuda proprietà di altro immobile." (Cfr. Risposta a Interpello n. 349 del 28 giugno 2022)

**2. Il riacquisto del diritto di usufrutto**, poiché "per "*acquisto*" deve intendersi l'acquisizione del diritto di proprietà dell'abitazione, pertanto l'acquisto del diritto reale di godimento (di abitazione/usufrutto), di cui alla fattispecie in esame, non integra la fattispecie giuridica prevista dal citato comma 4 di «*acquisto di altro immobile*» e non rappresenta un titolo idoneo ad evitare la decadenza dall'agevolazione fruita. " (Cfr. Risposta a Interpello n. 192 del 4 ottobre 2024)

### 4. NOTE

Appare di tutta evidenza come non sia possibile trarre dalle decisioni della Cassazione e dai documenti di prassi dell'AE, sopra citati, principi conformi alla lettera della legge, di cui all'ultimo periodo del comma 4 della Nota II-bis), atteso che

la norma, sia per quanto attiene all'alienazione, sia per quanto concerne il riacquisto, usa il termine "immobile", senza ulteriori specificazioni.

Considerato che il termine "immobile" è utilizzato anche nel comma 1 della Nota II-bis) per identificare tutti i diritti agevolabili, vale a dire i diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, se ne dovrebbe poter concludere, contrariamente a quanto stabilito dalle decisioni e dalla prassi di cui sopra, che l'intenzione del legislatore fosse proprio quella di consentire al contribuente di evitare la decadenza, alienando e riacquistando uno qualsiasi di tali diritti. Non si comprende, infatti, la ragione per la quale lo stesso termine "immobile" debba avere un significato se riferito all'alienazione e uno diverso se riferito al riacquisto.

Comunque, prima di tutto, va chiarito che la Sentenza n. 13291/2011, di cui sopra, pur enunciando il principio secondo cui, in caso di alienazione nel quinquennio della casa agevolata non valga ad escludere la decadenza il riacquisto di una quota infinitesimale di altra casa, nel contempo stabilisce che l'atto di riacquisto non deve riguardare necessariamente l'intera piena proprietà, reputandosi idoneo a integrare il requisito previsto dalla legge, per evitare la decadenza, anche l'acquisto di una quota di comproprietà che consenta di disporre del bene per poterlo adibire a propria abitazione principale, ai sensi e nei limiti di cui all'art. 1102 c.c.

Principio applicabile, sia qualora il soggetto alienante proceda all'acquisto di un'altra casa in comunione con altri soggetti, sia nell'ipotesi in cui acquisti la quota da un comproprietario, sia qualora acquisti una quota dal proprietario dell'intero, purché in ogni caso possa disporre del bene per adibirlo a propria abitazione principale.

Tanto chiarito, forse è opportuno riflettere anche su talune incongruenze che emergono dalle decisioni della giurisprudenza di legittimità e dai principi enunciati dai documenti di prassi dell'Agenzia delle entrate, laddove gli stessi sembrano non tenere in dovuto conto il fatto che il meccanismo che disattiva la decadenza è fattispecie complessa, vale a dire che è costituita dal concorso simultaneo del riacquisto e della destinazione abitativa. Per cui se la ratio della norma è evidentemente quella di scoraggiare propositi speculativi, una volta realizzati entrambi i presupposti non dovrebbe residuare alcuno spazio per distinzioni fondate sulla natura del diritto riacquistato, col rischio, diversamente opinando, di giustificare situazioni palesemente illogiche.

Si pensi, per esempio, al caso in cui genitori e figlio alienino nel quinquennio una casa agevolata, intestata ai primi per l'usufrutto e al secondo per la nuda proprietà, ed entro l'anno acquistino un'altra casa, assumendo la titolarità dei medesimi diritti, destinandola a propria abitazione principale. Stando agli assunti di giurisprudenza e prassi di cui sopra, gli uni e l'altro decadrebbero dai benefici, i primi, perché riacquistano l'usufrutto e il secondo, perché riacquista la nuda proprietà. Mentre, invece, in tale ipotesi, si devono ritenere non integrati i presupposti della decadenza, atteso che i diritti riacquistati, in quanto considerati congiuntamente, comportano comunque l'acquisto della piena proprietà.

Anche qualora si volesse dare rilievo alla idoneità giuridica del diritto riacquistato a

consentire la destinazione abitativa, se autonomamente considerato, il principio manifesterebbe comunque i suoi limiti, atteso che potrebbe ritenersi in teoria applicabile al riacquisto della nuda proprietà ma giammai al riacquisto dei diritti di usufrutto e di abitazione, diritti che per loro stessa natura sono idonei a consentire al titolare la destinazione del bene a propria abitazione principale.

L'auspicio è che l'Agenzia delle entrate abbia a rivisitare la posizione assunta con i documenti di prassi sopra citati e, nell'ottica di favorire il cambio della prima casa di abitazione, privilegi una interpretazione delle norme sulla decadenza atta ad ampliare gli spazi operativi dei contribuenti nella individuazione del diritto da riacquistare, purché l'operazione sia immune da intenti elusivi e speculativi.

\*\*\*\*\*

*RTrabace\_01.08.2025*