

## AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA” – ALIENAZIONE NEL QUINQUENNIO

(...)

**Riacquisto diritti parziari.** 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 disatteso 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 constitutivi 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*)

Sulla scia di tale decisione, la Corte di Cassazione ha ritenuto non sufficienti a evitare la decadenza:

- **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*)
- **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*)
- **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*)

Il principio di cui sopra è fatto proprio anche dall'AE “Il riacquisto del “diritto di usufrutto” su altra casa, 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*)

**Riacquisto nuda proprietà.** Sempre secondo l'AE “(...) 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*)

\*\*\*\*\*

***RTrabace\_03.2025***