

## 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 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)

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***