

APPUNTI PRIMA CASA 2025

OGGETTO - CASISTICA

(...)

2.13. Immobile in corso di costruzione o non ultimato – Categoria catastale F3

L'AE ritiene che qualora l'acquisto riguardi un immobile in corso di costruzione o non ultimato le agevolazioni spettino, purché in presenza di tutti i requisiti previsti. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n.19/E, 2.2.4.)

Il riconoscimento dell'agevolazione "prima casa" anche per le abitazioni in corso di costruzione trova conforto nella costante giurisprudenza della Corte di Cassazione; "*la legge richiede che oggetto del trasferimento sia un fabbricato "destinato ad abitazione", ovverosia strutturalmente concepito per uso abitativo, e non che lo stesso sia già idoneo a detto uso al momento dell'acquisto ...*". (Cfr., tra le altre, Cass. Civ. Sent. n. 18300 del 10 settembre 2004)

In tal caso l'Ufficio competente provvederà a verificare, oltre alla sussistenza dei requisiti di legge in capo al richiedente, anche il presupposto oggettivo riferito alle caratteristiche dell'immobile che, a seguito della ultimazione, dovrà risultare di categoria catastale diversa da A/1, A/8, A/9.

Per quanto attiene alle cessioni soggette a Iva, l'applicabilità dell'aliquota agevolata del 4% anche alle case di abitazioni non ultimate, purché classificabili in categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, è prevista espressamente dal n. 21 della Tabella A - Parte II, d.P.R. n. 633/1972,

2.14. Immobile di categoria catastale F/4 (unità in corso di definizione) in fase di trasformazione in abitazione

Secondo l'AE "l'agevolazione in esame può essere fruita anche per l'acquisto di un immobile iscritto alla categoria catastale provvisoria F/4, sempreché sussistano tutti gli altri presupposti indicati dalla nota II bis) posta in calce al citato articolo 1 della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, tra cui la riconducibilità del fabbricato, al termine dei lavori, in una categoria catastale di tipo residenziale diversa dalle categorie A/1, A/8, e A/9. (...) A tale proposito, si rappresenta che, al momento della

stipula dell'atto, l'acquirente dovrà dichiarare la propria intenzione di procedere al relativo conseguente accatastamento, all'esito della trasformazione dell'immobile oggetto dell'acquisto in un'unità immobiliare abitativa rientrante fra quelle classificate nelle categorie catastali per le quali, ricorrendone i presupposti, è prevista l'applicazione dell'agevolazione "prima casa".” (**Cfr. Interpello n. 915–95/2024 AE Direzione Regionale Abruzzo**)

(...)

CREDITO D'IMPOSTA

1. NORME

Art. 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448

“1. Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall’ alienazione dell’immobile per il quale si è fruito dell’aliquota agevolata prevista ai fini dell’ imposta di registro e dell’imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un’ altra casa di abitazione non di lusso, **(1)** in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis (...)

L’espressione “un’ altra casa di abitazione non di lusso” va adeguata alla nuova disciplina delle agevolazioni “prima casa”, disciplina attualmente applicabile, indipendentemente dalle caratteristiche degli immobili, a tutte le unità immobiliari identificate in catasto con le categorie proprie delle abitazioni, ivi comprese, in base alla prassi dell’AE e alla giurisprudenza della Cassazione, le unità in corso di costruzione/ristrutturazione/definizione, identificate con le categorie F3 e F4 (escluse quelle delle categorie catastali A1, A8 e A9).

(...)

RTrabace_07.2025

