

Agevolazione prima casa e unità collabenti (cat. F/2): l'Agenzia delle Entrate recepisce l'orientamento della Cassazione

Argomento: [Approfondimento giuridico](#), [Novità normative](#) Pubblicato il 26 Giugno 2026 da [Webmaster Federnotizie](#)

Cari lettori abbiamo aggiunto a ogni articolo una funzione di **lettura vocale**. Basta cliccare sul pulsante "Ascolta" per sentire l'articolo nei momenti in cui leggere non è comodo. Buona esperienza di **audio-lettura**!



A cura di Lucia Folladori e Massimo Caccavale

Commento alla Risposta a Interpello n. 108/2026 dell'Agenzia delle Entrate

1. La fattispecie

Con la risposta a interpello n. 108/2026, l'Agenzia delle Entrate torna a pronunciarsi sull'annosa questione dell'applicabilità delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della c.d.

prima casa agli immobili censiti in categoria catastale F/2 (unità collabenti), ossia a quei fabbricati totalmente o parzialmente inagibili, caratterizzati da un tale livello di degrado da renderli inidonei all'uso abitativo e privi di rendita catastale (cfr. art. 3, comma 2, d.m. 2 gennaio 1998, n. 28).

Il caso sottoposto all'Amministrazione finanziaria è paradigmatico: l'istante intende acquistare un immobile iscritto al Catasto Fabbricati in categoria F/2, allo stato attuale non idoneo all'uso abitativo, con l'intenzione di avviare — dopo l'atto di acquisto — un piano di ristrutturazione finalizzato alla trasformazione dell'edificio in civile abitazione. Il contribuente si impegna altresì a ultimare i lavori entro 18 mesi dalla registrazione dell'atto di trasferimento e a stabilire la propria residenza nel comune di ubicazione dell'immobile, destinandolo ad abitazione principale.

Il quesito affrontato è il seguente: è possibile applicare l'aliquota agevolata del 2% prevista dalla nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR (d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131), in sede di acquisto di un'unità collabente destinata a essere ristrutturata e resa abitabile entro tre anni?

2. Il quadro normativo di riferimento

Le agevolazioni *prima casa* sono condizionate — sul piano oggettivo — al fatto che l'immobile trasferito costituisca una “casa di abitazione non di lusso”. Il beneficio si applica ai fabbricati censiti in categoria catastale A (con esclusione di A10, A1, A8 e A9), strutturalmente concepiti per uso abitativo. Sul piano soggettivo, l'acquirente deve rendere nell'atto le dichiarazioni previste dalla nota II-bis (residenza, assenza di altra abitazione nel medesimo comune, assenza di precedenti acquisti agevolati).

Il nodo interpretativo che da anni occupa dottrina e giurisprudenza riguarda proprio il requisito della “destinazione abitativa”: è necessario che l'immobile sia *già* idoneo all'uso abitativo al momento dell'acquisto, oppure è sufficiente che sia *suscettibile* di esserlo mediante interventi edilizi successivi?

Il problema si pone in modo particolarmente sentito per le unità collabenti, che per definizione non producono reddito e non risultano classificate in alcuna categoria abitativa, pur essendo fabbricati a tutti gli effetti (e non aree edificabili).

3. L'evoluzione giurisprudenziale: dall'immobile in costruzione alla unità collabente

Il precedente orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità aveva riconosciuto l'accesso all'agevolazione per i fabbricati in corso di costruzione (categoria catastale F/3), sul presupposto che l'assenza di idoneità abitativa immediata non precludesse il beneficio, rilevando esclusivamente la destinazione strutturale dell'immobile all'uso abitativo (cfr., *ex multis*, Cass. nn. 3804/2003 e 18300/2004 citate nella Risposta a interpello in commento).

La svolta decisiva per i collabenti è rappresentata dall'ordinanza della Corte di Cassazione del 16 febbraio 2025, n. 3913, che estende espressamente tale indirizzo alla categoria F/2.

La Corte ha affermato che «né l'assenza di attualità di destinazione ad abitazione né l'attribuzione della categoria catastale F/2 rappresentano ostacoli alla possibilità di accesso alle agevolazioni prima casa», purché l'immobile sia suscettibile di essere destinato, con i dovuti interventi edilizi, all'uso abitativo.

Il ragionamento della Corte si fonda su un duplice argomento: teleologico e sistematico. Sul piano teleologico, una diversa interpretazione risulterebbe incoerente con la finalità perseguita dal legislatore — favorire l'accesso alla casa — in quanto penalizzerebbe proprio quei soggetti che intendono recuperare un patrimonio edilizio degradato. Sul piano sistematico, se il beneficio compete ai fabbricati ancora da ultimare (F/3), non vi è ragione per negarlo a edifici già esistenti, seppur fatiscenti, la cui suscettibilità abitativa dipende da interventi di recupero.

Il criterio dirimente individuato dalla Cassazione non è dunque la classificazione catastale attuale, bensì la «concreta suscettibilità dell'immobile a essere destinato, mediante interventi edilizi, a uso abitativo». Sul piano temporale, la pronuncia precisa che ciò che rileva ai fini fiscali è **che l'immobile «risulti in tale destinazione completato nel termine triennale** di decadenza stabilito dall'art. 76, comma 2, d.P.R. n. 131/1986», ossia entro il termine utile per l'esercizio del potere di accertamento dell'Ufficio.

4. La posizione dell'Agenzia delle Entrate

L'Amministrazione finanziaria recepisce integralmente il nuovo orientamento giurisprudenziale^[1], superando le più restrittive posizioni interpretative in precedenza adottate in sede di prassi amministrativa^[2].

Nella Risposta a interpello in esame l'Agenzia delle Entrate riconosce che **l'istante può fruire dell'agevolazione** per l'acquisto dell'immobile collabente in categoria F/2, in presenza dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla nota II-bis, **a condizione che si**

sia “in presenza dei requisiti oggettivi e soggettivi richiesti dalla norma agevolativa e sempre che [l’acquirente] renda nell’atto le dichiarazioni previste dalla nota II-bis”.

Un profilo di particolare interesse è il coordinamento operato dall’Agenzia tra il termine dei 18 mesi previsto dalla nota II-bis per il trasferimento della residenza e il termine triennale di decadenza per l’accertamento di cui all’art. 76, comma 2, del TUR. L’Amministrazione precisa che resta fermo l’obbligo che l’immobile risulti «effettivamente destinato ad **abitazione entro il termine triennale di decadenza** utile per l’esercizio dell’attività accertativa». Ne deriva un regime con una duplice scansione temporale:

- **entro 18 mesi**, l’acquirente deve trasferire la **residenza** nel — o impegnarsi a trasferirla nel — Comune ove è ubicato l’immobile (non nell’immobile stesso, come chiarisce la nota II-bis: il requisito è la residenza nel medesimo Comune, non si tratta del requisito “abitativo”);

- **entro tre anni dalla registrazione**, l’immobile deve essere materialmente adibito ad abitazione,

pena la decadenza dall’agevolazione e la conseguente applicazione delle imposte ordinarie con interessi e sanzioni.

5. Riflessioni critiche e implicazioni pratiche

La Risposta in commento, apprezzabile per la coerenza con il recente indirizzo della Cassazione, solleva alcune questioni da affrontare.

In primo luogo, il criterio della “suscettibilità abitativa” pone un problema di verificabilità. Non è agevole stabilire *ex ante* e con certezza se un immobile collabente sia effettivamente trasformabile in abitazione, specialmente in presenza di vincoli urbanistici, paesaggistici o strutturali ostativi. Sarà onere del contribuente — e del professionista che assiste l’operazione — assicurarsi che l’intervento edilizio programmato sia **concretamente realizzabile sotto il profilo tecnico-amministrativo**.

Sul piano più ampio del regime fiscale del collabente, il professionista dovrà altresì tenere presente che, qualora la cessione sia posta in essere da un soggetto passivo IVA, si apre la questione controversa del regime IVA applicabile al trasferimento: la dottrina notarile più recente (F. Raponi, *La cessione dei beni classificati nella categoria catastale F tra IVA e Registro*, Studio CNN n. 36-2026/T, approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 9 aprile 2026, in CNN Notizie n. 91 del 14 maggio 2026) riconduce la cessione di una unità collabente al regime di esenzione ex art. 10, n. 8-bis, d.P.R. n. 633/1972, con applicazione

conseguente dell'imposta di registro proporzionale; posizione che diverge dall'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate, la quale ritiene invece la cessione imponibile IVA in ragione dell'assenza di classificazione catastale ordinaria.

In secondo luogo, il coordinamento tra il termine dei 18 mesi e quello triennale appare meno problematico di quanto possa sembrare, una volta chiarito che il requisito della residenza opera a livello “comunale”, e non nell'immobile oggetto dell'acquisto. La nota II-bis richiede che l'acquirente trasferisca la propria residenza anagrafica **nel Comune** di ubicazione dell'immobile entro 18 mesi^[3]; non è invece necessario che vi abiti nell'immobile acquistato. Pertanto, se l'acquirente è già residente nel Comune (o vi si trasferisce entro il termine), il requisito è soddisfatto indipendentemente dal fatto che l'unità collabente sia ancora oggetto di lavori. Rimane distinto il requisito sostanziale della destinazione abitativa dell'immobile, che deve realizzarsi entro il triennio.

In terzo luogo, il **meccanismo del prezzo-valore** (art. 1, comma 497, l. 23 dicembre 2005, n. 266) è **inapplicabile** all'acquisto di unità collabenti: non si tratta di una questione interpretativa aperta, bensì di una conseguenza diretta della struttura normativa. Il sistema del prezzo-valore consente di calcolare l'imposta di registro sul valore catastale rivalutato in luogo del corrispettivo dichiarato, ma tale meccanismo presuppone l'esistenza di una rendita catastale da rivalutare. Le unità F/2 sono per definizione **prive di rendita**; pertanto, **l'imposta sarà necessariamente calcolata sul prezzo dichiarato**.

In quarto luogo, e forse questo è il profilo di maggiore rilievo pratico per il notaio rogante: l'Agenzia delle Entrate non richiede che l'acquirente dichiari nell'atto di voler realizzare la destinazione abitativa entro tre anni, ma solo che “**renda nell'atto le dichiarazioni previste dalla nota II-bis**”. La nota II-bis enumera tassativamente le dichiarazioni che l'acquirente deve rendere ai fini dell'agevolazione (residenza nel Comune, assenza di altra abitazione nello stesso Comune, assenza di precedenti acquisti agevolati); non figura tra esse alcun impegno relativo al completamento dei lavori entro il termine triennale. Il termine triennale opera come condizione di non-decadenza sul piano accertativo — è il termine entro il quale l'Ufficio verifica che la destinazione si sia effettivamente realizzata (art. 76, comma 2, TUR) — non come oggetto di una dichiarazione negoziale richiesta dalla norma. Ciò che conta, ai fini della conservazione del beneficio, è che l'immobile risulti concretamente adibito ad abitazione entro tre anni dalla registrazione dell'atto, indipendentemente dal fatto che tale impegno sia stato o meno esplicitato nell'atto. La Risposta a interpello 108/2026 non introduce tale obbligo dichiarativo: l'istante aveva spontaneamente assunto l'impegno triennale nel formulare il quesito, ma ciò non deve indurre a ritenere che quella dichiarazione sia prescritta dalla disciplina positiva. Sul

piano redazionale, la prassi notarile prudente inserirà la dichiarazione di intento a maggior tutela del cliente (rendendo più agevole la prova della destinazione soggettiva), sebbene né la norma né la Risposta a interpello in esame lo richiedano espressamente.

6. Conclusioni

La Risposta a interpello in esame segna un punto di definitivo allineamento tra la posizione dell'Agenzia delle Entrate e l'orientamento della giurisprudenza di legittimità in materia di agevolazione *prima casa* per le unità collabenti. **Il discrimine non è più la categoria catastale, bensì la potenzialità abitativa dell'immobile**, da valutarsi in concreto e **da realizzarsi entro il termine triennale** di decadenza per l'accertamento.

L'acquirente dovrà quindi sapere che dovrà ultimare i lavori ristrutturazione e provvedere al successivo accatastamento dell'unità collabente in categoria abitativa entro tre anni dalla stipula dell'atto di acquisto, nonché trasferire la propria residenza entro il termine di 18 mesi nel medesimo Comune, come previsto per gli immobili in corso di costruzione.

Per un'analisi sistematica del regime fiscale di tutti i beni appartenenti alle categorie F nelle operazioni soggette a IVA, inclusi i profili pertinenziali e le agevolazioni prima casa, si rinvia allo Studio CNN n. 36-2026/T di F. Raponi (CNN Notizie n. 91 del 14 maggio 2026), il quale, con riguardo specifico alle unità collabenti, condivide l'orientamento della Cassazione recepito dall'interpello in commento e offre un quadro organico delle interazioni tra imposta di registro e IVA nelle cessioni di beni in categoria F/2.

TECNICA REDAZIONALE

Trattamento tributario

La parte acquirente, consapevole che l'immobile è attualmente censito in categoria catastale F/2 (unità collabente) e privo di rendita catastale, chiede l'applicazione dell'aliquota agevolata del 2% di cui alla nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. n. 131/1986, dichiarando ai sensi della medesima nota:

- a. di voler trasferire la propria residenza anagrafica nel Comune ove è ubicato l'immobile entro diciotto mesi dalla data odierna [ovvero: di essere già residente nel predetto Comune];

- b. di non essere titolare, nel medesimo Comune, di altra casa di abitazione acquistata o costruita usufruendo delle medesime agevolazioni;
- c. di non essere titolare, su tutto il territorio nazionale, di altra abitazione per il cui acquisto siano state utilizzate le agevolazioni prima casa.

La parte acquirente dichiara inoltre che l'immobile, sebbene allo stato non idoneo all'uso abitativo, è strutturalmente suscettibile di destinazione abitativa mediante interventi edilizi (cfr. Cass. n. 3913/2025 – Agenzia delle Entrate risposta a interpello n. 108 del 26 maggio 2026).

Stante l'assenza di rendita catastale, l'imposta è calcolata sul corrispettivo dichiarato di euro [·].

Note

[1] Già condiviso in dottrina da F. Raponi, *La cessione dei beni classificati nella categoria catastale F tra IVA e Registro*, Studio CNN n. 36-2026/T, approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 9 aprile 2026, in CNN Notizie n. 91 del 14 maggio 2026).

[2] La Risposta a interpello in esame conclude infatti affermando “Devono, quindi, ritenersi superate le indicazioni fornite con la risposta a interpello del 30 agosto 2019, n. 357”.

[3] Ove si tratti di “primo” acquisto “prima casa”.

Copyright Federnotizie | Tutti i diritti riservati | È vietata la riproduzione senza consenso della redazione.

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Inserisci la tua e-mail... *

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la posta in arrivo (e la cartella Spam) e conferma la tua iscrizione, grazie!

Autore



[Webmaster Federnotizie](#)



[agevolazioni prima casa, unità collabenti](#)

ARTICOLO PRECEDENTE

ARTICOLO SUCCESSIVO

← [Legal English – Peter’s Pills – Lesson 118 – Real estate co-ownership \(1\) – Joint tenancy](#)

Federnotizie

Testata edita a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia – "Guido Roveda".

Contatti

Scrivi alla redazione

Chi siamo

Federnotizie.it

La Redazione

Argomenti

- == Corsivi della redazione
- == Conversazioni

Regolarmente
iscritta dal 13
maggio 1988 al n.
345 del Registro
della Stampa presso
il Tribunale di
Milano (MI).

C.F. e P.IVA
07975360962

Chiedi la
password
per
pagine o
articoli
protetti

Area
fornitori

Contribuisci a
Federnotizie

- == Novità normative
- == Novità tributarie
- == Approfondimenti giuridici
- == Clausole in rete
- == Deontologia
- == Internazionale
- == Cassa e CNN
- == Notizie sindacali
- == Accesso e Scuole

== Note sulla
Privacy

== Informazioni
legali

Copyright Federnotizie - Tutti i diritti riservati 2026 | Website by Dario Banfi.

This site is protected by reCAPTCHA and the Google Privacy Policy and Terms of Service apply.