

feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

[Home](#)[Corsivo](#)[La professione](#)[La normativa](#)[Conversazioni](#)[Archivio storico](#)[Redazione](#)[Edicola](#)CercaCerca

Agevolazione “prima casa” e prepossidenza di abitazione da alienare in due anni

Argomento: Approfondimento giuridico Pubblicato il 21 Novembre 2025 da Massimo Caccavale

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!**

**Ascolta**

Nei precedenti due articoli pubblicati su questa Rivista (["Agevolazioni prima casa: l'alienazione infrabiennale postuma"](#) e ["Credito d'imposta prima casa: chiarimenti \(e conferme\) dall'Agenzia delle Entrate"](#)), in merito alla facoltà riconosciuta (dal comma 4-bis della Nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131 del 1986 **e, a far corso dal 1° gennaio 2026, dal comma 1 della Nota I) dell'art. 1, Tariffa – Parte Prima, allegata sub 1 al D. Lgs. 123/2025**), a chi, pur già proprietario di abitazione, ne voglia acquistare un'altra, richiedendo l'agevolazione cd. "prima casa", impegnandosi ad alienare quella "preposseduta" nel successivo biennio, abbiamo provato a fornire ai lettori un quadro, quanto più possibile esaustivo, sui vari aspetti applicativi della sopra richiamata norma di legge (e di quelle ad essa connesse), dando conto altresì di tutti i documenti di prassi in materia prodotti dall'Agenzia delle Entrate a partire dal 2016.

Una questione merita, però, un supplemento di indagine: la possibilità di avvalersi dell'agevolazione prima casa, quando l'acquirente è già proprietario (titolare di usufrutto, uso o abitazione) nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile da acquistare, di un'abitazione, da alienare nei due anni, che non ha acquistato godendo dell'agevolazione prima casa.

Come già evidenziato nel primo dei sopracitati articoli pubblicati (["Agevolazioni prima casa: l'alienazione infrabiennale postuma"](#)), l'Agenzia delle Entrate^[1]:

- ammette l'agevolazione, soltanto nel caso in cui si tratti di sostituzione di prima casa, quando cioè l'abitazione da alienare fu, all'epoca, acquistata - a titolo oneroso o per donazione o successione^[2] -, a sua volta, godendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, **con l'importante precisazione** (cfr. dell'Agenzia delle Entrate all'interpello del 25 agosto 2021, n. 551) **che non vi è rischio di decadenza quando la casa da rivendere sia stata acquistata da meno di cinque anni**^[3];
- la nega invece nel caso di prepossidenza di abitazione non beneficiata, che dovrà, quindi, essere alienata prima del nuovo acquisto, salvo che si "inidonea" all'esigenze abitative del titolare^[4].

Tale orientamento – invero, ossequioso della lettera del comma 4 bis, che, testualmente, consente di derogare temporaneamente (prima per un anno e, ora, per due anni) al requisito della cd. "novità", di cui alla lettera c) del comma 1 della Nota-II bis, e non a quello della cd. "prepossidenza", di cui alla lettera b) del medesimo comma 1 –, come pure accennato nel richiamato articolo non convince, sotto il profilo logico e degli interessi in gioco.

E' davvero difficile capire (e spiegare ai cittadini) perché dell'agevolazione prima casa dovrebbe poter godere soltanto chi, nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile da acquistare, abbia una casa (da rivendere) acquistata già godendo dell'agevolazione e non invece chi in quel Comune abbia la medesima casa, ma acquistata senza agevolazione.

A parere di chi scrive, vi è un palese difetto di coerenza logica in una lettura così formale e restrittiva della norma; tanto più, se si considera che tra gli obiettivi prefissati dal legislatore con il comma 4-bis, vi sono quelli di incentivare il mercato immobiliare" nonché "rendere più elastica la fruizione dell'agevolazione".

Invero, a fronte dell'affermazione di principio (di cui alla citata risposta a quesito 3.3 di cui alla Circolare 27/E del 2016), anche l'Agenzia delle Entrate, in altre successive Risposte

mostra qualche apertura.

Così, per esempio, nelle Risposta n. 551/2021, ha ritenuto agevolabile l'acquisto a compiersi da parte di chi avesse nello stesso Comune altra abitazione (da rivendere entro il termine all'epoca annuale) acquistata quanto alla quota di 1/2 per successione *mortis causa*, fruendo delle agevolazioni di cui all'articolo 69, comma 3, della legge n. 342 del 2000 e, **quanto alla restante quota di 1/2, sempre per successione mortis causa, senza fruire di alcuna agevolazione.**

Ma soprattutto, ai fini che qui interessano, vale la pena leggere attentamente quanto affermato dall'Amministrazione Finanziaria nella Risposta del 21 dicembre 2018, n. 123, che ha ritenuto agevolabile un nuovo acquisto per successione da parte di chi, proprietario di un'abitazione nello stesso Comune acquistata nel 1971, con le agevolazioni (non prima casa ma) previste dalla Legge 2 luglio 1949 n. 408 ("Legge Tupini") e successive modifiche, ricorrendone le condizioni, tra le quali, il fatto che l'immobile acquistato non poteva qualificarsi come "casa di abitazione di lusso" all'epoca non esistenti), intendeva cederla entro un anno dall'apertura della successione.

In detta Risposta, l'Agenzia esordisce affermando che, "nel caso di specie, in relazione all'immobile ereditato, il contribuente istante non potrebbe usufruire delle agevolazioni "prima casa", in quanto – avendo la titolarità esclusiva dell'immobile acquistato nel 1971 – non soddisfa la condizione di cui alla lettera b) della Nota II-bis della tariffa, parte prima, allegata al TUR"; e tuttavia **"ritiene che tale condizione risulti soddisfatta anche nel caso prospettato dal contribuente, sebbene il primo ed unico immobile preposseduto nel Comune di residenza – in cui si trova anche l'immobile che gli perverrà per successione – non abbia goduto delle agevolazioni prima casa.**

Nel caso in esame, infatti, l'istante dichiara che:

- l'immobile preposseduto è stato acquistato nel 1971 e, sin da allora, è stato il suo primo ed unico appartamento posseduto nel Comune di residenza, non avendo, altresì, acquistato altri immobili su tutto il territorio nazionale;
- l'immobile ereditato si trova nello stesso Comune di residenza;
- entrambi gli immobili sono classificabili catastalmente in categorie diverse da A1, A8 e A9. Al verificarsi di tali condizioni, l'istante può godere immediatamente – ovvero, senza procedere alla cessione dell'immobile preposseduto – delle agevolazioni "prima casa" sull'immobile ereditato, in quanto la sostituzione, consentita dal comma 4-bis della Nota II-bis, della tariffa, è limitata, anche in questo caso, all'unico immobile preposseduto nel Comune di residenza e, per effetto della stessa, l'acquirente è in grado di soddisfare, entro l'anno dalla data del secondo acquisto, la condizione di cui alla lettera b) della Nota II-bis citata.

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, deve ritenersi, dunque, che, nel caso rappresentato, l'istante possa richiedere le agevolazioni 'prima casa', ai sensi della novellata Nota II-bis, per l'acquisto dell'immobile pervenuto per successione, ancorché l'unico immobile preposseduto, ubicato nello stesso Comune di residenza, non sia stato acquistato con le medesime agevolazioni.

Resta fermo che, per poter godere delle agevolazioni in argomento, l'istante dovrà procedere alla vendita della casa preposseduta entro un anno dalla data del secondo acquisto, che, nel caso di specie, coincide con la data di apertura della successione."

Ad avviso di chi scrive, innanzitutto, le suindicate interpretazioni dovrebbero poter essere replicate, quantomeno, per altre ipotesi simili a quelle sopra esaminate e si dovrebbero

ritenere così agevolabili gli acquisti di case di abitazione con impegno a rivendere, entro due anni dal nuovo acquisto^[5], l'unica abitazione già posseduta nello stesso Comune:

A) acquistata a qualunque titolo, soltanto *pro quota* o in parte (nel caso di porzione di abitazione prima casa unita ad altra porzione di abitazione non prima casa, per formare un'unica abitazione) godendo dell'agevolazione prima casa; ovvero,

B) ricorrendo le condizioni sopra elencate nella Risposta 123/2018), magari da far risultare nell'atto del nuovo acquisto,

B1) acquistata godendo di agevolazioni "succedanee" a quella prima casa, quali, ad esempio, quella prevista, per gli acquisti cc.dd. under 36,dall'art. 64, commi 6, 7, 8, 9 e 10 del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, convertito con Legge 23 luglio 2021, n. 106; ovvero, quella prevista, per gli acquisti in ambito di procedure esecutive, dal D.L. 14 febbraio 2016 n. 18, convertito con Legge 8 aprile 2016, n. 49 (cfr. "[Le agevolazioni fiscali per le vendite nelle procedure esecutive](#)");
o

B2) acquistata a IVA prima del 22 maggio 1993, ribadendo qui quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare del 1° marzo 2001, n. 19/E (par. 1.2);

Inoltre, e soprattutto, quelle letture "di compromesso" offerte dall'Agenzia delle Entrate dimostrano che la prepossidenza nello stesso Comune di casa acquistata con agevolazione prima casa, da rivendere nel biennio, non è un dogma e che non sarebbe "scandaloso" applicare, in generale, il principio per il quale si può godere di agevolazione prima casa, **anche se si sia in possesso di altra abitazione acquistata senza agevolazione prima casa, purché la si rivenda nei due anni.**

Naturalmente in questi casi, l'acquirente non avrebbe diritto al credito di imposta, salvo che per l'ipotesi di cui sopra alla lettere A E B2.

Note

[1] Cfr. Circolare del 13 giugno 2016, n. 27/E (risposta a quesito 3.3).

[2] Risposta dell'Agenzia delle Entrate all'interpello del 25 agosto 2021, n. 551 e Risposta dell'Agenzia delle Entrate all'interpello del 21 aprile 2021, n. 277.

[3] Non tragga in inganno – **perché si riferisce ad ipotesi di alienazione infraquinquennale di prima casa**, preceduto da acquisto di altro immobile destinato ad abitazione principale, **compiuta prima dell'entrate in vigore (1° gennaio 2016) del comma 4 bis** –, quanto statuito dalla Cassazione, con sentenza del 3 settembre 2025, n. 24479, sez. V, per la quale(cfr. Rassegna novità giurisprudenziali n. 38/2025, in CNN Notizie del 31 ottobre 2025, n. 195) sulla scorta del comma 4 della nota 2 bis all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, le agevolazioni previste dallo stesso articolo per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso, vengono meno in caso di ritrasferimento degli immobili acquistati con i benefici “prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto” salvo che “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”. Nel caso di specie è pacifico che l'odierna ricorrente non ha rispettato il termine quinquennale mentre non può rilevare la circostanza che la contribuente avesse acquistato altro immobile adibito ad abitazione principale prima dell'alienazione di

quella per cui aveva usufruito del beneficio. Non va, del resto, sottaciuto che trattandosi di norma eccezionale, come ogni norma relativa ad agevolazioni fiscali, essa è di stretta interpretazione, vale anche nella presente ipotesi il principio generale e inderogabile in materia fiscale, il quale prevede che in tale campo le norme contemplanti esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione, ai sensi dell'art 14 disp. prel. cod. civ., sicché non vi è spazio per ricorrere al criterio analogico o all'interpretazione estensiva della norma oltre i casi e le condizioni dalle stesse espressamente considerati. Solo con il comma 55 dell'art. della legge 28 dicembre 2015, n. 208, applicabile dal 1° gennaio 2016, è stato inserito il comma 4-bis nella nota 2-bis, all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, in forza del quale è consentito al contribuente di fruire delle agevolazioni per un nuovo acquisto senza tener conto di quello dell'immobile per il quale le agevolazioni sono già state utilizzate, sempre che, peraltro, sussistano date condizioni, ma tale disposizione, che non costituisce certamente norma di interpretazione autentica, non può certo operare retroattivamente. In tema di sanzioni amministrative tributarie, non si configura un'ipotesi di "abolitio", ma successoria, quando, in esito alla comparazione tra gli elementi strutturali delle fattispecie normative, persiste un'area di coincidenza, tale per cui, al di là delle modifiche intervenute, vi è una sostanziale continuità strutturale delle diverse previsioni che si sono succedute nel tempo, tra loro in rapporto di identità o, quanto meno, di continenza per essere gli elementi costitutivi previsti dalla nuova normativa già tutti compresi in quella precedente. (Cass. Sez. 5, 12/07/2021, n. 19738). Nel caso in esame la nuova previsione non ha inciso in termini significativi sulla struttura della fattispecie e si pone in continuità con la precedente disciplina, poiché non ha abolito il divieto di alienazione infra-quinquennale dell'immobile acquistato con il beneficio, ma ha solo introdotto una nuova deroga alla revoca del beneficio, l'alienazione infrannuale postuma, sempre nel rispetto dell'interesse sotteso alla previsione di tale spazio temporale, che è quello di

ancorare la concessione del beneficio ad un acquisto duraturo e non effimero della proprietà abitativa.

Sempre sul tema della non decadenza, vale poi la pena segnalare, Cass. 22 settembre 2025, sentenza n. 25863, sez. V, (cfr. Rassegna novità giurisprudenziali n. 34/2025, in CNN Notizie del 26 settembre 2025, n. 170) per la quale, << **in tema di agevolazione per l'acquisto della prima casa, il quarto comma della nota II bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, stabilisce la decadenza solo in caso di trasferimento degli immobili acquistati con i benefici e non anche in caso di costituzione del diritto di usufrutto sugli immobili stessi in favore di terzi.>>**

[4] Sulla possibilità di richiedere l'agevolazione nel caso in cui detta abitazione non sia "idonea", si veda la recente sentenza di Cassazione del 3 settembre 2025, n. 24478, nella Rassegna novità giurisprudenziali n. 32/2025, in CNN Notizie del 12 settembre 2025, n. 160.

[5] Per gli acquisti mortis causa si ricordi quanto affermato da Cassazione, ordinanza 27 marzo 2025, n. 8131, sez. V, già segnalata in "[Successione e agevolazione prima casa: IO e IA](#)".

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



Massimo Caccavale

Notaio dal 2008. Già componente del CND di Pesaro e Urbino. Attualmente membro della Co.Re.Di Marche e Umbria e componente della Commissione Terzo Settore del Consiglio Nazionale del Notariato. Scrive per Federnotizie dal 2019. Da settembre 2024 è vicedirettore della testata.



agevolazione prima casa

ARTICOLO PRECEDENTE

← La lingua degli atti notarili 112 anni dopo

ARTICOLO SUCCESSIVO

Federnotizie

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

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

Contatti

 Scrivi alla
redazione

 Chiedi la
password per
pagine o articoli
protetti

Area fornitori

Chi siamo

 Federnotizie.it

 La Redazione

Contribuisci
Federnotizie

Argomenti

- == Corsivi della redazione
- == Conversazioni
- == 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 2025 | Website by Dario Banfi.

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