

Tizio acquista un terreno edificabile nell'anno 1994 e costruisce la sua "prima casa" beneficiando in sede di costruzione delle agevolazioni previste per la costruzione della prima casa.

Ora Tizio intende acquistare un alloggio nello stesso Comune richiedendo le agevolazioni di 1 casa con impegno a vendere quella costruita sul predetto terreno.

Secondo voi è possibile o non avendo espressamente beneficiato delle agevolazioni in sede di primo acquisto deve per forza prima rivendere la casa costruita e poi acquistare l'alloggio??

---

Secondo me è possibile.

La casa costruita dovrebbe essere equiparata ad una casa acquistata con le agevolazioni, con la conseguenza che potrà applicarsi in toto la disciplina prevista dell'impegno a vendere.

---

Pochi mesi fa ho affrontato la identica questione.

Mentre in passato c'è stato un periodo in cui (anche in virtù dei contributi del Maestro) ero possibilista (e nella pratica l'ho fatta chiedere senza che siano seguiti accertamenti), adesso sarei per la negativa, per le ragioni che ho riassunto nello **schemino che allego**.

Da un punto di vista pratico, una volta avvertito l'acquirente del rischio, non sono tanto certo che i tassatori locali abbiano compreso bene questa esclusione (in quanto assurda) e forse modulando in maniera un po' "fumosa" la relativa clausola forse l'agevolazione potrebbe passare, e così pure nel caso il tassatore richiedesse poi l'imposta piena non è escluso che i giudici diano ragione al contribuente (sempre per la sua assurdità); però questo è un altro discorso ...

---

Però – a meno che non abbia letto male - io credo che il caso prospettato dal Collega sia un attimo differente.

Non si tratta, infatti, di condividere o meno la teoria in ordine all'impegno a vendere un fabbricato abitativo preposseduto che non abbia goduto di agevolazioni, ma, al contrario, di intenderci meglio sulla circostanza se sia da applicare o meno la norma in oggetto nonostante la preesistenza di una casa comunque costruita, in modo "agevolato".

Ed è qui il punto: se è vero, come è vero, che la nuova normativa stenti ad applicarsi – per i motivi che esponi – ad una preesistenza non agevolata, nel caso del Collega la preesistenza non è "non agevolata" in senso tecnico, ma "agevolata", seppur in modo "inusuale" e cioè agevolata relativamente all'acquisto dei materiali per la sua edificazione.

Di conseguenza, la casa oggetto del quesito del Collega, a mio parere, essendo stata costruita (acquistata/realizzata) usufruendo della riduzione dell'IVA per l'acquisto dei materiali (come se fosse stata acquistata da costruttore) può rientrare nella normativa nuova attinente all'impegno a vendere, proprio perché essa è una prima casa comunque acquisita in modo "agevolato".

---

in linea di principio sono assolutamente d'accordo con te, e questa era un po' la linea che sembrava emergere sia pure incidentalmente da alcuni documenti di prassi, cioè che quello che importa è unicamente che Tizio in quel Comune rimanga con una sola casa; però, in base agli sviluppi più recenti da me evidenziati, temo che attualmente il principio dell'Agenzia sia quello che la norma operi esclusivamente in presenza di una casa preposseduta acquistata con le agevolazioni prima casa "in senso tecnico" ai fini dell'imposta di registro.

---

## Per me ha ragione Perplexity facendole usare Gemini 3 Pro:

Sì, è **possibile** procedere con il nuovo acquisto usufruendo delle agevolazioni "prima casa", impegnandosi a rivendere l'immobile preposseduto entro il termine di legge (generalmente un anno, salvo recenti estensioni).

La situazione descritta rientra nella fattispecie che consente il riacquisto con "impegno a rivendere", poiché le agevolazioni fruite in sede di **costruzione** (IVA ridotta sull'appalto) sono equiparate, ai fini della normativa sul riacquisto, a quelle fruite per l'acquisto.[\[softwaregb\]](#)

Ecco l'analisi dettagliata basata sulla normativa e sulla prassi notarile:

### 1. Il Beneficio sulla Costruzione Equivale all'Acquisto Agevolato

Il punto cruciale è se la casa costruita su un terreno (acquistato originariamente senza benefici) possa considerarsi "immobile acquistato con le agevolazioni" ai sensi della **Lettera c)** della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, DPR 131/86.

La risposta è affermativa. La **Lettera c)** elenca le leggi che prevedono agevolazioni, includendo la Legge n. 168/1982 e successive, le quali estendono l'aliquota IVA ridotta (4%) anche ai contratti di **appalto** per la costruzione della prima casa.[\[geometri.bn\]](#)

Di conseguenza, avendo Tizio beneficiato dell'IVA al 4% sulla costruzione, egli risulta formalmente titolare di un immobile "agevolato".[\[officinanotarile\]](#)

### 2. Superamento della Preclusione nello Stesso Comune

Normalmente, possedere un'altra abitazione nello **stesso Comune** (Lettera b) impedirebbe il nuovo acquisto, a meno che non la si venda *prima* del nuovo atto. Tuttavia, il meccanismo dell'**impegno a rivendere** (introdotto dal comma 4-bis della Nota II-bis) serve proprio a derogare alla preclusione della Lettera c) (possesso di casa agevolata).[\[ance\]](#)

Poiché la casa costruita da Tizio rientra nella categoria "casa agevolata" (per via dell'appalto), egli si trova nella situazione di dover eliminare la causa ostativa della Lettera c). La legge gli consente di farlo impegnandosi a vendere l'immobile entro un anno dal nuovo acquisto, "sbloccando" così anche la possibilità di acquistare nello stesso Comune.[\[anceaies\]](#)

**Attenzione:** Se Tizio *non* avesse usufruito di alcuna agevolazione neppure sulla costruzione (es. appalto con IVA ordinaria), si troverebbe nella trappola della Lettera b) (possesso di casa nello stesso Comune non agevolata): in quel caso l'impegno a rivendere *non* sarebbe ammesso e dovrebbe vendere obbligatoriamente *prima* del nuovo acquisto. Nel vostro caso, paradossalmente, aver chiesto l'agevolazione sulla costruzione nel 1994 è ciò che oggi permette la flessibilità.[\[blog.notaiotorino\]](#)

### 3. Credito d'Imposta

Un ulteriore elemento a conferma è che l'Agenzia delle Entrate riconosce il **credito d'imposta** per il riacquisto anche quando il primo immobile è stato costruito in appalto. Dato che il credito spetta solo a chi ha avuto una "prima casa agevolata", ciò conferma implicitamente che la costruzione in appalto genera lo status di "immobile agevolato" necessario per attivare il meccanismo di sostituzione.[\[ecnews\]](#)

### Sintesi Operativa

Tizio può stipulare l'atto di acquisto del nuovo alloggio dichiarando:

1. Di essere titolare di un immobile nel Comune (quello costruito);
2. Che tale immobile è stato realizzato usufruendo delle agevolazioni "prima casa" (IVA 4% su appalto);

3. Di impegnarsi a venderlo entro **un anno** (o il diverso termine vigente al momento del rogito, ad es. 2 anni secondo le novità 2025 se applicabili) dalla data del nuovo acquisto.[\[federnotizie\]](#)

Se l'impegno non viene rispettato, si andrà incontro alla decadenza dalle agevolazioni sul nuovo acquisto, con recupero delle imposte ordinarie, sanzioni (30%) e interessi.

---

Se avesse ragione Perplexity, trattandosi a tutti gli effetti di immobile "acquistato" con i benefici fiscali alla Nota II-bis) e alle norme previgenti ivi elencate, il contribuente potrebbe avvalersi delle agevolazioni per un nuovo acquisto ricorrendo alternativamente sia al meccanismo alienazione/riacquisto di cui al comma 4, sia al meccanismo acquisto/alienazione di cui al comma 4-bis.

Ma, a mio avviso, è prospettabile una diversa interpretazione che consideri il fabbricato realizzato con l'appalto non un "acquisto agevolato", che mentre per un verso precluderebbe il ricorso al meccanismo del comma 4-bis, avrebbe, per l'altro, il vantaggio di consentire un nuovo acquisto fruendo dei benefici, purché ovviamente l'immobile preposseduto sia ubicato in un Comune diverso.

DAI MIEI APPUNTI "PRIMA CASA"

**Soggetto titolare di casa costruita fruendo per l'appalto dell'aliquota Iva ridotta procede all'acquisto di altra casa in altro Comune**

***Può avvalersi delle agevolazioni.***

Si può ritenere, infatti, che la titolarità di una casa di abitazione, costruita beneficiando dell'aliquota IVA ridotta del 4%, di cui al n. 39), Tabella A, Parte II, d.P.R. n. 633/1972, relativa a prestazioni di servizi da contratto di appalto per la costruzione di fabbricati di cui alla l. 408/1949, nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni richiamate nel n. 21) della stessa Tabella, vale a dire prestazioni relative alla costruzione di case di abitazioni di categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, in presenza delle condizioni di cui alla Nota II-bis) all'art. 1, tariffa, parte prima, T.U.R., non sia di ostacolo alla fruizione dei benefici "prima casa" in relazione all'acquisto di altra casa d'abitazione, purché situata in altro Comune, atteso che l'acquisto che preclude la possibilità di avvalersi del regime agevolato va riferito *[stante il chiaro dettato normativo di cui all'art.1, Tariffa parte prima, T.U.R.: "Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)"]* a un **acquisto a titolo derivativo** e non a quelli a titolo originario (fatta eccezione per gli acquisti per usucapione ai quali i benefici "prima casa", ricorrendo le condizioni, si applicano in base al disposto della Nota II-bis) all'art. 8 della Tariffa, parte prima del T.U.R.).

Dovendosi pertanto considerare il riferimento contenuto nel n. 39 della Tabella A parte II del d.P.R. n. 633/1972 alle condizioni previste dalla Nota II-bis) all'art.1 del T.U.R. quale criterio identificativo dell'aliquota 4% da applicare all'appalto.

---

Anch'io ho sempre ritenuto, come Raffaele, che l'aver usufruito delle agevolazioni in sede di appalto non preclude l'acquisto a titolo oneroso con agevolazione 1 casa, ovviamente in comune diverso (e anche in caso di acquisto IVA ante introduzione 1 casa, ritengo possibile acquistare in altro comune con agevolazione 1 casa) In questa **risposta a quesito** si manifestano però alcuni dubbi (Perplexity?) sulla disciplina applicabile agli immobili costruiti con appalto 1 casa (in particolare in caso di decadenza), proprio anche alla luce delle circolari che ammettono credito di imposta in caso di appalto (Se vendi prima dei 5 anni non decadi ma se vendi hai il credito di imposta)

## **POSSIBILITÀ DI FRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA” IN CASO DI PREPOSSIDENZA DI ABITAZIONE “NON AGEVOLATA” NELLO STESSO COMUNE, OBBLIGANDOSI A RIVENDERLA ENTRO DUE ANNI DAL NUOVO ACQUISTO.**

(aggiornato al 22 settembre 2025)

La lettera della legge concede questa possibilità **solo nel caso in cui la casa preposseduta sia stata a suo tempo acquistata con le agevolazioni “prima casa”**.

In un primo tempo, con la **Circolare n. 27/E/2016**, l'AE chiarisce che del meccanismo agevolato non ci si possa avvalere se l'immobile preposseduto sia stato acquistato senza fruire delle agevolazioni.

Successivamente, l'AE, nonostante il chiaro (si fa per dire) dettato normativo, ammette il meccanismo sia nel caso di prepossidenza di immobile acquistato senza fruire dei benefici "prima casa", perché all'epoca dell'acquisto non ancora introdotti (**Risposta n. 123/2018**) sia al caso di prepossidenza di immobile acquistato da impresa costruttrice prima del 22 maggio 1993 (**Risposta n. 377/2019**).

Vedi anche **Risposte n. 277/2021 e n. 551/2021** (prepossidenza di immobile acquistato mortis causa usufruendo della relativa agevolazione “prima casa”),

**Dalle “Risposte [...] emerge un principio probabilmente applicabile in tutti i casi in cui la “sostituzione” determini in capo al contribuente la possidenza, nel Comune di residenza, di una sola casa “agevolata”: “Invero, scopo della norma di cui al citato comma 4-bis è quello di agevolare il contribuente nella sostituzione dell’abitazione preposseduta, concedendo un lasso temporale di un anno [ora due anni], per l’alienazione dell’immobile da sostituire. La norma, dunque, non deroga alla condizione prevista dalla lettera b), ma semplicemente ne posticipa la sua sussistenza entro l’anno [ora due] dalla data dell’acquisto, sicché, entro tale termine, l’acquirente deve, comunque, possedere, nel Comune di residenza, un solo immobile acquistato con le agevolazioni “prima casa””** (Raffaele Trabace, listasigillo.net, 9 settembre 2020).

Tuttavia:

**Fino ad oggi non è apparso nessun documento dell’AE** che, “forzando” la lettera della legge, abbia esteso espressamente e in via generale la possibilità di cui sopra anche al caso in cui l’abitazione preposseduta nello stesso Comune non sia stata acquistata con le agevolazioni (salvo i casi particolari di cui sopra).

Inoltre, **nelle recenti Risposte a Interpello a commento della legge che dal 2025 ha allungato i termini** per poter rivendere da uno a due anni dopo il nuovo acquisto, l'AE, sia pure come *obiter dictum*, fa intendere in maniera molto chiara, in conformità alla citata Circolare n. 27/E/2016, che **il principio generale è quello che emerge dalla interpretazione letterale della legge**, e cioè che le agevolazioni in caso di rivendita della abitazione preposseduta entro due anni dal nuovo acquisto spettano soltanto se essa era stata a sua volta acquistata con le agevolazioni “prima casa”.

Vedi infatti:

**Risposta n. 127/2025:** “La modifica normativa, introdotta dal citato comma 116, dell'articolo 1 della legge di bilancio 2025, **ha, dunque, raddoppiato il termine per vendere la "prima casa"** senza perdere l'agevolazione per il nuovo acquisto, in quanto **il contribuente resta momentaneamente titolare di due immobili, acquistati entrambi con il beneficio in esame.**”

**Risposta n. 197/2025:** “Considerato che oggetto della recente modifica legislativa in argomento è il medesimo comma 4bis e che la ratio dei due interventi normativi è la medesima, **volta ad agevolare la sostituzione della "prima casa"** [...]”.

**Quesito Tributario n. 116-2015/T**

NOTIZIARIO 23 02 2016

**DECADENZA NEL CASO DI APPLICAZIONE DELL'IVA RIDOTTA PER LA COSTRUZIONE DELLA "PRIMA CASA"**

Si chiede di conoscere se nel caso di alienazione infraquinquennale di un'abitazione edificata su terreno di proprietà del cedente con applicazione dell'iva nella misura del 4 per cento si verifichi decadenza dalle agevolazioni "prima casa" richieste con la dichiarazione resa al momento dell'appalto delle opere.

Per quanto riguarda la disciplina agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto delle prestazioni di servizi derivanti da contratti di appalto relativi alla cd. prima casa, il numero 39) della tabella A, parte seconda, allegata al d.p.r. n. 633/1972 (come sostituito, dall'art. 4, comma 1, lettera a), numero 1), d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla l. 26 febbraio 1993, n. 133), ha ad oggetto «*le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione dei fabbricati, di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, effettuate nei confronti di (...) soggetti per i quali ricorrono le condizioni richiamate nel numero 21,(...)*», ed il numero 21 riguarda le «*case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota*».

Nel caso di appalto, quindi, la tipologia dell'immobile è individuata dalla norma attraverso il richiamo all'art. 13 l. n. 408/1949 ("legge Tupini"), il quale testualmente fa riferimento alle "case di abitazione, anche se comprendenti uffici e negozi, che non abbiano il carattere di abitazione di lusso" (caratteristica costruttiva di tali fabbricati è la ricorrenza del requisito di proporzionalità e prevalenza, stabilito dalla L. 2.12.1967, n. 1212, secondo cui almeno il 50 per cento più uno della superficie totale dei piani sopratterra deve essere destinata ad abitazioni e non più del 25 per cento della superficie totale dei piani sopra terra deve essere destinata a negozi), mentre nel caso di cessione l'applicazione dell'aliquota iva ridotta per la cd. prima casa è vincolata alla categoria catastale dell'immobile, non assumendo più alcun rilievo, ai fini dell'individuazione delle case di abitazione oggetto dell'agevolazione, le caratteristiche previste dal d.m. 2 agosto 1969 che contraddistinguono gli immobili "di lusso".

Considerato che la modifica del n. 21 cit. ad opera dell'art. 33 d.lgs. n. 175/2014 è intervenuta per allineare la nozione di "prima casa" rilevante ai fini dell'applicazione dell'aliquota iva del 4 per cento alla definizione prevista dalla disciplina agevolativa in materia di imposta di registro e che a tale nozione fanno riferimento anche altre disposizioni - tra le quali il n. 39 cit. - in materia di iva che testualmente, però, continuano ad individuare le case di abitazione mediante il richiamo alle caratteristiche non di lusso, secondo l'Agenzia delle entrate (circ. n. 31/E del 30 dicembre 2014 ) l'interpretazione sistematica delle citate disposizioni induce a ritenere che, ai fini dell'individuazione delle abitazioni la cui costruzione può fruire dell'aliquota agevolata prevista per la "prima casa", nonché ai fini dell'individuazione dei fabbricati Tupini, rileva, in luogo delle caratteristiche dell'abitazione (di lusso secondo il d.m. 2 agosto 1969), soltanto la classificazione catastale dell'immobile, in categorie diverse dalle cat. A/1, cat. A/8, cat. A/9.

Per quanto riguarda i requisiti soggettivi del committente, persona fisica, sono richiamate, attraverso il rinvio al numero 21 della tabella cit., le condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986 in tema di cd. agevolazioni "prima casa".

Ed il committente deve, secondo l'amministrazione finanziaria (circ. 2 marzo 1994 n. 1), a tal fine, rendere noto all'appaltatore, al momento di effettuazione di ciascuna prestazione, se possieda o meno i requisiti per usufruire dell'aliquota del 4% (ma qualora i requisiti sopra evidenziati non siano posseduti nel momento dell'effettuazione delle singole prestazioni e vengano ad esistenza all'atto della consegna del bene realizzato, l'appaltatore può effettuare le rettifiche previste dall'art. 26 d.p.r. n. 633/1972).

L'Agenzia delle entrate ha, inoltre, precisato che nell'ipotesi in cui il committente non abbia ancora residenza nell'immobile oggetto dell'intervento edilizio, «non esistendo un atto formale nel quale debba essere manifestata la volontà di assumere entro un breve termine la residenza nell'immobile acquistato, si deve ritenere che detto termine (quale, 18 mesi????) cominci a decorrere dalla consegna dell'immobile» (così Agenzia delle entrate, circ. 18 gennaio 2001, n. 6/E).

Il n. 39 cit., come accennato, rinvia al n. 21 espressamente con riguardo alle condizioni ivi richiamate, che devono ricorrere in capo al soggetto committente della costruzione. Non è invece richiamata la disciplina della decadenza dal beneficio in campo iva, la quale è stabilita, in caso di dichiarazione mendace o di rivendita nel quinquennio, mediante *relatio* alla citata nota II-bis solo dall'ultimo periodo del menzionato n. 21. Pertanto si può ritenere che tale disciplina (comportante il recupero della maggiore imposta dovuta e l'applicazione della sanzione amministrativa) non trovi spazio nell'ipotesi del trasferimento a qualunque titolo - sia pure nel quinquennio successivo all'intervento edilizio - dell'immobile "prima casa" costruito, trattandosi di una disciplina (quest'ultima) che deve

intendersi oggetto di una previsione normativa di natura eccezionale e non suscettibile di applicazione analogica o (tanto meno) di interpretazione estensiva a fattispecie diverse (così Petteruti-Pischetola, *Nuova disciplina dell'imposta sostitutiva su finanziamenti*, studio n. 19-2008/T, in *Studi e materiali*, 2008, 179 e 183 s. Va rilevato, infatti, che anche l'art. 69 l. n. 342/2000, con riguardo alle agevolazioni "prima casa" relative ai trasferimenti *mortis causa* o a titolo gratuito, dispone testualmente l'applicabilità delle sanzioni di cui al comma 4 della nota II-bis cit. nel caso di decadenza).

Tuttavia, per quanto la questione non risulti espressamente affrontata dalla giurisprudenza o dalla prassi amministrativa (e non chiarisce la circ. 2 marzo 1994 n. 1 cit., la quale sembra ritenere applicabili anche nel caso dell'appalto di cui al n. 39 le disposizioni della richiamata nota II-bis dell'art. 1 della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di registro ma facendo riferimento alle "dichiarazioni mendaci", al "richiamo ai numeri 21 e 21-bis della Tabella A, parte seconda, contenuto nell'art.16, comma1, del d.l. n. 155/1993", nonché alla "espressa previsione sanzionatoria contenuta nel medesimo art. 16"), è bene segnalare che una tale conclusione - nel senso dell'esclusione della decadenza - potrebbe apparire all'Amministrazione finanziaria non pienamente coerente con l'orientamento interpretativo volto ad equiparare ai fini delle cd. agevolazioni prima casa l'acquisto mediante appalto al trasferimento.

Infatti, l'Amministrazione finanziaria non solo ritiene che, «in considerazione della ratio delle disposizioni in tema di "prima casa" ... ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, il trattamento applicabile alla costruzione, non possa essere differente da quello previsto per l'acquisto» (ris. 17 marzo 2006 n. 39/E con riferimento specifico al caso della costruzione di una pertinenza della "prima casa"), ma riconosce espressamente la spettanza del **credito di imposta** di cui all'art. 7 l. n. 448/1998 sia nell'ipotesi in cui l'immobile alienato sia stato acquisito - evidentemente

con l'aliquota agevolata prevista dalle norme che si sono succedute nel tempo - anche "tramite contratto di appalto" sia nell'ipotesi in cui è il secondo immobile agevolato ad essere acquistato "mediante contratto di appalto".

Inoltre, come accennato, l'Agenzia delle entrate (circ. n. 31 del 2014 cit.) ha ritenuto, sulla base di un'interpretazione sistematica delle varie disposizioni in materia di iva riguardanti, anche indirettamente (ad es. il n. 127-undecies della tabella parte terza, d.p.r. n. 633/1972), le agevolazioni "prima casa", di poter leggere il richiamo alle condizioni di cui al n. 21 cit. come non strettamente riferito alle condizioni soggettive di cui alle lettere a) , b) e c) della nota II-bis (nella specie rendendo omogeneo il requisito oggettivo dell'abitazione, sulla base della classificazione catastale, superando il dato letterale anche del n. 39 cit.)

In conclusione, il mancato espresso richiamo nel n. 39 della previsione sanzionatoria per il caso della alienazione infranquennale può portare a ritenere che quest'ultima non comporti la decadenza dal beneficio dell'applicazione dell'aliquota iva ridotta del 4 per cento in caso di appalto commissionato da persona fisica per la quale ricorrono le condizioni richiamate nel n. 21 (ossia quelle di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa cit.), pur dovendosi prudentemente valutare l'orientamento dell'Amministrazione finanziaria, la quale dimostra di considerare equiparabile sotto diversi profili l'acquisizione agevolata di una prima casa "tramite appalto" all'acquisto a titolo derivativo.

*Annarita Lomonaco*