

# SOSTITUZIONE “PRIMA CASA” NEL QUINQUENNIO

## IPOTESI DI DECADENZA

\$\$\$\$\$

### 1. LEX

**Nota II-bis) all'art. 1, Tariffa Parte Prima, d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131:**

(...)

**4.** In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio del registro presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti una penalità pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30 per cento. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. **Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui 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.**

**4-bis.** L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera *c*) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere *a*) e *b*) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera *c*), **a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro <un anno><sup>1</sup> due anni dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4.**

### 2. IN AMBITO COMMA 4 DELLA NOTA II-BIS)

---

<sup>1</sup> Le parole “un anno” sostituite dalle parole “due anni” dall’art. 1, co. 116, L. 30.12.2024, n. 207 (legge bilancio 2025)

Il trasferimento per atto a titolo **oneroso o gratuito** degli immobili acquistati con le agevolazioni, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, comporta la decadenza dai benefici fiscali.

Le disposizioni in tema di decadenza non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici, proceda all'acquisto, con o senza agevolazioni, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

#### PRASSI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Sulla base dei principi sanciti dalla giurisprudenza della Cassazione, l'AE riconosce che, in caso di alienazione nel quinquennio dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", si deve considerare idoneo ad evitare la decadenza dai benefici, oltre al riacquisto a titolo oneroso, anche il riacquisto a titolo gratuito di altro immobile da adibire a propria abitazione principale. (Cfr. *Risoluzione 11 maggio 2015, n. 49/E*)

Secondo l'AE inoltre "... non è irragionevole che il legislatore, al fine di consentire al contribuente di evitare la decadenza dalle suddette agevolazioni, richieda, con riferimento all'acquisto del secondo immobile, una condizione diversa e più restrittiva (la destinazione della casa ad abitazione principale) rispetto a quelle stabilite, per la concessione delle agevolazioni ...". (Cfr. *Circolare 7 giugno 2010, n. 31/E, 3.1*)

Sempre secondo l'AE non evitano la decadenza:

- 1) **Il riacquisto del "diritto di usufrutto",** 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*)]
- 2) **Il riacquisto della nuda proprietà.** "(...) 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*)

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 già 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*)

## **2.1. La decadenza si verifica, secondo la previsione normativa, a seguito di:**

- i. alienazione nel quinquennio della casa agevolata;
- ii. mancato riacquisto entro un anno di altra casa, agevolata o non agevolata, da adibire dal contribuente a propria abitazione principale.

\* La decadenza è relativa alle agevolazioni fruite sull'acquisto della casa alienata.

## **2.2. La decadenza è disattivata, secondo la previsione normativa, con la seguente cadenza:**

- i. alienazione nel quinquennio della casa agevolata;
- ii. riacquisto entro un anno di altra casa, agevolata o non agevolata;
- iii. destinazione della nuova casa ad abitazione principale.

## **3. IN AMBITO COMMA 4-BIS DELLA NOTA II-BIS)**

Nel caso di acquisto di una casa agevolata il contribuente decade dai benefici qualora non proceda all'alienazione a titolo oneroso o gratuito della casa preposseduta entro due anni dal nuovo acquisto.

### **PRASSI AGENZIA DELLE ENTRATE**

Secondo la lettera della legge, del meccanismo potrebbe avvalersi soltanto il soggetto titolare di un immobile acquistato fruendo dei benefici elencati nella lettera c) della Nota II-bis).

Pertanto, in fase di prima applicazione della nuova disciplina, era stato ritenuto che la prepossidenza nel Comune del nuovo acquisto di un'altra casa acquistata in precedenza senza fruire delle agevolazioni “prima casa”, precludesse al contribuente la possibilità di avvalersi di tale meccanismo. (*Cfr. Circolare 13 giugno 2016, n. 27/E - Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130 anni del Catasto*) In deroga al principio stabilito con la *Circolare 27/E/2016*, di cui sopra, successivamente l'AE ritiene che i presupposti per avvalersi della disciplina di cui al comma 4-bis) della Nota II-bis), ricorrono altresì:

- 1) in caso di possidenza di altra casa situata nello stesso Comune acquistata senza fruire delle agevolazioni “prima casa”, in quanto all'epoca non ancora in vigore; (*cfr. Risposta a Interpello n. 123 del 21 dicembre 2018*)
- 2) in caso di possidenza di altra casa situata nello stesso Comune acquistata senza fruire delle agevolazioni “prima casa”, in quanto pervenuta in forza di atto soggetto ad aliquota Iva al 4% da società costruttrice prima del 22 maggio 1993; (*cfr. Risposta a Interpello n. 377 del 10 settembre 2019*)

3) in caso di possidenza di altra casa situata nello stesso Comune acquistata con le agevolazioni per gli atti a titolo gratuito o per successione a causa di morte.

(cfr. *Risposta a Interpello n. 277 del 21 aprile 2021; Risposta a Interpello n.551 del 25 agosto 2021*).

Superfluo ricordare che qualora gli immobili preposseduti di cui alle Risposte a Interpelli sopra citate siano ubicati in Comuni diversi da quello dell'acquisto agevolato, non vi è alcun obbligo per i contribuenti di procedere entro due anni alla loro alienazione, in quanto gli stessi acquistati senza fruire delle agevolazioni previste dalla Nota II-bis) ovvero con quelle delle norme previgenti ivi elencate, essendo pertanto il nuovo acquisto fuori dal perimetro applicativo del comma 4-bis.

L'alienazione della casa preposseduta può avvenire a qualsiasi titolo, quindi sia con atto a titolo gratuito sia con atto a titolo oneroso. (Cfr. *Risposta a Interpello n. 228 del 2 aprile 2021*)

Con effetto dal 1° gennaio 2025, a seguito della modifica apportata al comma 4-bis della Nota II-bis), dall'art. 1, co. 116, legge 30 dicembre 2024, n. 207, il termine per l'alienazione della casa preposseduta, originariamente di un anno, viene elevato a due anni.

Secondo l'AE: “(...) il citato articolo 1, comma 116, della legge di bilancio 2025 non prevede che l'estensione del predetto limite temporale sia riservata agli atti di acquisto di immobili stipulati a far data dal 1 gennaio 2025 e che lo stesso si applica anche nel caso in cui, al 31 dicembre 2024, non sia ancora decorso il termine di un anno, entro cui il contribuente è tenuto ad alienare l'immobile preposseduto.“ (Cfr. *Risposta a Interpello n. 127 del 5 maggio 2025*)

### **3.1. La decadenza si verifica, secondo la previsione normativa, a seguito di:**

- i. acquisto della nuova casa agevolata;
- ii. mancata alienazione della casa preposseduta entro due anni dall'acquisto di cui sub i.

\* La decadenza è relativa esclusivamente alle agevolazioni fruite sull'acquisto della casa di cui sub i.

### **3.2. La decadenza è disattivata, secondo la previsione normativa, con la seguente cadenza:**

- i. acquisto della nuova casa agevolata;
- ii. alienazione entro due anni della casa agevolata preposseduta.

#### **Note**

La decadenza è da ritenersi disattivata sia nel caso in cui la casa da sostituire sia stata acquistata da più di cinque anni, sia nel caso in cui la casa da sostituire sia stata acquistata da meno di cinque anni (più precisamente: la decadenza è da ritenersi

disattivata sia qualora l'alienazione della casa preposseduta sia effettuata decorsi cinque anni dalla data del suo acquisto, sia qualora l'alienazione della casa preposseduta sia effettuata quando non siano ancora decorsi cinque anni dalla data del suo acquisto) considerato che l'unica condizione che attiva il regime sanzionatorio della fattispecie disciplinata dal comma 4-bis è la mancata alienazione della casa preposseduta entro due anni dal nuovo acquisto.

Verificandosi la condizione di cui al comma 4-bis (i.e. mancata alienazione della casa preposseduta entro due anni dal nuovo acquisto) la decadenza, come specificato sub 3.1., riguarda soltanto le agevolazioni fruite sul nuovo acquisto.

Decadenza in nessun caso estensibile alle agevolazioni fruite in relazione alla casa preposseduta, nemmeno nell'ipotesi in cui questa venga alienata prima che sia decorso il quinquennio dal suo acquisto, dovendosi escludere la possibilità di ricondurre nel perimetro applicativo del comma 4-bis le condizioni che attivano o disattivano il meccanismo decadenziale proprio della fattispecie disciplinata dal comma 4.

I presupposti che attivano la decadenza ai sensi del comma 4 operano su un piano diverso da quelli di cui al comma 4-bis e non sono pertanto tra loro sovrapponibili, reputandosi il rinvio contenuto nell'ultimo capoverso del comma 4-bis al comma 4, finalizzato esclusivamente alla individuazione del regime sanzionatorio, consistente nell'applicazione dell'imposta di registro nella misura ordinaria con i relativi interessi e nella soprattassa del trenta per cento.

Tenuto presente inoltre che le norme che dispongono la decadenza da agevolazioni e benefici fiscali in genere sono da considerarsi di stretta interpretazione, non estensibili a fattispecie non espressamente previste.

La inapplicabilità delle disposizioni sulla decadenza previste dal comma 4 alla fattispecie disciplinata dal comma 4-bis è confermata dalla stessa AE con la *Risposta a Interpello n. 551 del 25 agosto 2021*, relativa alla sostituzione nel quinquennio di una casa acquistata con le agevolazioni per successione: “In relazione al secondo quesito, riguardante la decadenza e le sanzioni previste dal comma 4, art 1 Nota II-bis) per il caso in cui l'abitazione acquistata con le agevolazioni 'prima casa' venga venduta prima del decorso dei cinque anni dall'acquisto agevolato in sede successoria, si ritiene che l'istante non decada da quest'ultima agevolazione, in quanto tale ipotesi di decadenza è disciplinata dal citato comma 4. Diversamente, il contribuente applica nel caso in esame il comma 4 bis dell'articolo 1 Nota II-bis) del TUR, che non prevede la descritta ipotesi di decadenza.“

Principio da ritenersi tuttora valido anche a seguito della elevazione a due anni del termine per l'alienazione della casa preposseduta.

Per quanto sopra appare contraddittorio l'assunto finale della Risposta a Interpello n. 551/2021, citata, secondo cui l'istante, per non decadere dall'agevolazione, oltre ad alienare nel termine di legge la casa preposseduta deve adibire il nuovo immobile *a propria abitazione principale*.

Evidentemente trattasi di una svista. Infatti, nel momento in cui si afferma che alla fattispecie di cui al comma 4-bis non si applica l'ipotesi di decadenza disciplinata dal comma 4, non si può invocare la necessità della sussistenza del requisito della destinazione ad abitazione principale, proprio della fattispecie disciplinata dal comma 4 citato.

#### 4. DECADENZA - RAVVEDIMENTO OPEROSO

In generale, nelle ipotesi di intervenuta decadenza dall'agevolazione "prima casa", purché la violazione non sia stata già constatata dall'Ufficio e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati abbiano avuto formale conoscenza, il contribuente può far ricorso all'istituto del ravvedimento operoso, previsto dall'art. 13 del D.lgs. n. 472/1997, corrispondendo la sanzione in misura ridotta.

#### PRASSI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con riferimento:

- all'obbligo di riacquistare entro l'anno, nel caso di alienazione nel quinquennio, in relazione alla fattispecie di cui al comma 4 della Nota II-bis);
- all'assunzione dell'obbligo di alienare entro due anni dal nuovo acquisto la casa preposseduta, in relazione alla fattispecie di cui al comma 4-bis della Nota II-bis);

scaduti i termini e verificatasi la decadenza, il contribuente, ricorrendone le condizioni, può far ricorso all'istituto del ravvedimento operoso, corrispondendo la sanzione in misura ridotta, mentre invece, in pendenza dei termini, la sanzione è evitata se il contribuente comunica all'AE che non intende o non può assolvere gli impegni assunti. (*Cfr. Risoluzione 27 dicembre 2012, n. 112/E; Circolare 13 giugno 2016, n. 27/E, paragr. 3.1*)

\*\*\*\*\*

***RTrabace\_21.01.2026***