

AGEVOLAZIONI

“Prima casa” e termine di trasferimento della residenza per l’immobile non ultimato

di Sandro Cerato

Master di specializzazione

FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

[Scopri di più >](#)

Con la recente sentenza della Corte di Cassazione ([sentenza n. 26604 del 09.09.2022](#)), i Giudici hanno precisato che **non decade dall’agevazione prima casa** il contribuente che, prima del decorso di 18 mesi dall’acquisto, abbia **inoltrato all’Amministrazione finanziaria una istanza di interpello**, per domandare se, nel suo caso, il trasferimento della residenza dovesse avvenire **entro 18 mesi dal rogito**, ovvero in un termine diverso, **tenendo conto che l’immobile non era ultimato**.

Ai sensi della Nota II-bis dell'[articolo 1](#) della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, l’acquirente privato può **fruire delle agevolazioni descritte in precedenza** in presenza delle seguenti **condizioni**:

- **l’immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l’acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall’acquisto la propria residenza** (la dichiarazione sull’impegno a trasferire la residenza deve essere espressa a pena di decadenza in atto) o, se diverso, in quello in cui l’acquirente **svolge la propria attività**, ovvero, se trasferito all’estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l’attività il soggetto da cui dipende (ovvero, nel caso in cui l’acquirente sia cittadino italiano emigrato all’estero, che l’immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano);
- **nell’atto di acquisto l’acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge** dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su **altra casa di abitazione nel territorio del comune** in cui è situato l’immobile da acquistare;
- **nell’atto di acquisto l’acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote**, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su **altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni “prima casa”**.

Focalizzando l'attenzione sul requisito che impone il trasferimento della residenza nel comune in cui l'immobile è ubicato, **nel caso oggetto della sentenza n. 26604/2022 il contribuente aveva acquistato un immobile in corso di costruzione**, impegnandosi in atto a trasferire la residenza entro 18 mesi.

Prima dello scadere del termine, però, egli aveva inoltrato all'Agenzia delle Entrate un'istanza di interpello preventivo domandando se, **trattandosi di immobile in costruzione, i 18 mesi per il trasferimento decorressero dal rogito o da un momento diverso**, sentendosi rispondere che, in caso di acquisti "al rustico" il termine (18 mesi) per il trasferimento della residenza decorre dall'ultimazione dei lavori.

L'effettivo trasferimento della residenza, quindi, era avvenuto **poco meno di tre anni dopo il rogito**. In questo contesto - afferma la Corte di Cassazione - **l'avviso emesso dall'Agenzia delle Entrate per accertare la decadenza per mancato trasferimento della residenza entro 18 mesi non è legittimo**, in quanto **la risposta all'interpello preventivo ha efficacia vincolante per l'Amministrazione finanziaria** con riferimento al caso oggetto di interpello.

Per completezza, si segnala che **relativamente ai fabbricati in corso di costruzione**, dapprima la **giurisprudenza** (Cassazione n. 7259/1995, Cassazione n. 8163/2002 e Cassazione n. 18300/2004) e poi l'**Amministrazione finanziaria** ([circolare 38/E/2005](#)) hanno **riconosciuto l'applicabilità delle agevolazioni "prima casa"**, purché l'immobile in corso di costruzione presenti **potenzialmente** le caratteristiche dell'immobile non di lusso idoneo ad un uso abitativo.

Tuttavia, con la [risposta ad interpello n. 357/2019](#), la stessa Agenzia delle entrate ha meglio chiarito che **l'agevolazione "prima casa" non può trovare applicazione per l'acquisto di unità collabenti**, catastalmente classificate F/2, trattandosi di **fabbricati totalmente o parzialmente inagibili**, caratterizzati da un **notevole livello di degrado** che ne determina **l'incapacità di produrre ordinariamente reddito**.

In applicazione di tali principi, è stato conseguentemente **escluso che l'agevolazione "prima casa" potesse trovare applicazione** avuto riguardo all'acquisto di un **gruppo di 4 trulli diroccati con annesso pollaio e deposito** (classificati F/2 a Catasto), che l'acquirente intendeva ristrutturare e adibire ad abitazione principale.