



IMPOSTE INDIRETTE

Acquisto di fabbricato collabente e agevolazione “prima casa”

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

OneDay Master

Fiscalità indiretta e patrimoniale degli immobili delle persone fisiche

Scopri di più

Secondo una **recente sentenza della Cassazione (n. 3913/2025)** la fruizione dell'agevolazione **prima casa** può avere ad oggetto anche un **immobile non idoneo ai fini abitativi** al momento dell'acquisto (fabbricato collabente iscritto nella categoria F/2), rilevando la **successiva destinazione abitativa** a seguito degli interventi edilizi che si rendono necessari. Preliminarmente, si ricorda che l'acquisto di un immobile abitativo, fruendo dell'agevolazione prima casa, richiede la **presenza di numerosi requisiti**. In particolare, l'acquirente può beneficiare di tale agevolazione (pagando il 4% di Iva o il 2% di imposta di registro), sempreché **sussistano le condizioni previste dalla Nota II-bis**, all'**articolo 1, Tariffa, Parte I, allegata al Tuir**, ovvero che quest'ultimo dichiari, **nell'atto di acquisto** (e a pena di decadenza dell'agevolazione in commento):

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di **altra casa di abitazione nel territorio del Comune** in cui è situato l'immobile da acquistare;
- 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**.

Poiché la norma si riferisce all'acquisto di **case di abitazione**, la circostanza che l'oggetto dell'acquisto sia un **fabbricato collabente** (ossia un rudere) **iscritto in categoria F/2 potrebbe indurre ad escludere l'agevolazione “prima casa”**. Tuttavia, come si vedrà in seguito, è opportuno ricordare che l'agevolazione prima casa è consentita anche per **gli immobili in corso di costruzione**, a condizione che una volta ultimati i lavori l'immobile sia idoneo all'uso abitativo e **non rientri tra le categorie catastali di lusso** escluse dall'agevolazione (A/1, A/8 e A/9).

Come anticipato, sulla questione è intervenuta di recente la Corte di cassazione (**sentenza n. 3913/2025**), secondo cui l'idoneità abitativa dell'immobile acquistato con l'agevolazione **non deve sussistere necessariamente già all'atto dell'acquisto** (come accade per gli immobili già



finiti e classificati catastalmente in categoria A), ma può essere **accordata anche ai fabbricati collabenti (F/2)**, poiché ciò che rileva è la possibilità di essere destinati ad abitazione una volta eseguiti i lavori.

Il ragionamento della Suprema Corte parte dalla **natura degli immobili collabenti**, i quali, come si legge nella sentenza, sono iscritti in catasto “*ai soli fini della descrizione dei caratteri specifici e della destinazione, ma senza attribuzione di rendita, in quanto inidonee a utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado*”. Tuttavia, si tratta pur sempre di un fabbricato (e non di un terreno), per il quale è necessario verificare se possa essere **idoneo al soddisfacimento di esigenze abitative**, poiché quest'ultimo costituisce un presupposto per l'applicazione dell'agevolazione prima casa. A dispetto delle considerazioni dell'Agenzia delle entrate, la sentenza della Corte di Cassazione ritiene che né **l'assenza attuale di destinazione ad abitazione**, né la classificazione in categoria F/2 **costituiscano ostacoli all'applicabilità dell'agevolazione prima casa**, poiché ciò che rileva non è tanto la presenza dell'accatastamento in categoria “A” al momento dell'acquisto, bensì la **potenziale idoneità del bene ad essere utilizzato come casa di abitazione entro il termine triennale** di decaduta di cui all'[articolo 76, D.P.R. 131/1986](#).

D'altro canto, se la giurisprudenza, e la stessa Agenzia, hanno da tempo affermato che l'agevolazione prima casa sia fruibile anche per l'acquisto di **immobili in corso di costruzione**, non vi è ragione di **escluderla per l'acquisto di immobili collabenti** sui quali saranno eseguiti dei lavori che lo renderanno idoneo al soddisfacimento delle esigenze abitative.