



IMPOSTE INDIRETTE

Cause di decadenza dall'agevolazione “Prima Casa”

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari



“Where your home
comes to life”

L'agevolazione “Prima Casa” rappresenta un **beneficio significativo** per l'acquisto di immobili **abitativi**, ma il suo mantenimento è strettamente vincolato al **rispetto di specifiche condizioni** stabilite dalla normativa. È importante sottolineare che la decadenza dal beneficio comporta l'applicazione dell'imposta in misura ordinaria, oltre **all'irrogazione delle sanzioni del 30%**.

Le **cause di decadenza** sono principalmente elencate nel [**comma 4, nota II-bis, all'art. 1, Tariffa, Parte I, D.P.R. n. 131/1986**](#). Queste si suddividono in **2 macrocategorie**: la mancata osservanza dei requisiti dichiarati al **momento dell'acquisto e l'alienazione anticipata** dell'immobile acquistato con l'agevolazione. Una **terza causa**, introdotta successivamente, riguarda **l'obbligo di alienare un immobile preposseduto**.

Per quanto riguarda la **prima categoria**, la decadenza si verifica quando l'acquirente ha reso nell'atto di acquisto una **dichiarazione mendace relativa ai requisiti agevolativi**. L'esempio più comune riguarda la mancata tempestiva **variazione della residenza**. Infatti, per beneficiare dell'agevolazione è necessario che **l'immobile sia situato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la residenza**, o che quest'ultimo si impegni a stabilirla **entro 18 mesi dall'acquisto**. L'acquirente deve rendere tale dichiarazione di intenti nell'atto di acquisto, a pena di decadenza. Ai fini della prova, **sono rilevanti solo le risultanze anagrafiche, e non la situazione di fatto**.

Al momento dell'acquisto agevolato, l'acquirente dichiara 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. La titolarità di tali diritti su un immobile oggettivamente o soggettivamente inidoneo all'uso abitativo **non rappresenta un ostacolo**, purché **l'immobile inidoneo non sia stato acquistato con le agevolazioni in precedenza**. Inoltre, l'acquirente deve dichiarare di **non essere titolare** (neppure per quote) su tutto il territorio nazionale di diritti (proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione) **su altra casa di abitazione già acquistata con le agevolazioni “Prima Casa”**.

La seconda **causa principale di decadenza** è il **trasferimento dell'immobile** acquistato con i



benefici “Prima Casa”, sia a titolo oneroso che gratuito, **prima del decorso di 5 anni dalla data di acquisto**. La **decadenza per alienazione infra-quinquennale** può essere evitata **se il contribuente, entro 1 anno dall'alienazione, acquista un altro immobile da adibire a propria abitazione principale**. È necessario che il nuovo immobile sia effettivamente **destinato ad abitazione principale**. Non è sufficiente, per evitare la decadenza, **l'acquisto della sola nuda proprietà o del solo diritto di abitazione**, né l'acquisto di un terreno su cui costruire entro un anno, o un acquisto a titolo gratuito (successione o donazione). Non impedisce la decadenza **neanche la stipula di un contratto preliminare di compravendita**, in quanto tale atto ha solo **effetti obbligatori e non traslativi**. L'alienazione parziale di una porzione dell'abitazione prima del quinquennio determina una decadenza limitata al **valore della quota alienata**.

Riguardo ai diritti reali, la Cassazione ([n. 25863/2025](#)) ha chiarito che **non decade dall'agevolazione il contribuente che, prima del decorso dei 5 anni, dona il diritto di usufrutto sull'abitazione acquistata**, riservando a sé la corrispondente nuda proprietà. La Suprema Corte motiva questa decisione affermando che l'agevolazione compete anche per **l'acquisto della nuda proprietà**, integrando un “progetto abitativo meritevole”. In questo caso, il contribuente **non perde la titolarità della proprietà**, ma si priva temporaneamente del **diritto di utilizzo diretto del bene**. Tuttavia, in senso opposto, l'Agenzia delle Entrate ([risposta a interpello n. 441/E/2022](#)) sostiene che la costituzione del diritto di usufrutto a tempo determinato sull'immobile **prima dei 5 anni produca la decadenza parziale**. Similmente, la cessione infra-quinquennale della sola nuda proprietà dell'immobile acquistato con l'agevolazione può determinare la **decadenza limitatamente al valore di essa**.

La **terza causa di decadenza si verifica quando il contribuente**, pur essendo ancora titolare di un'abitazione già acquistata con l'agevolazione “Prima Casa” (la “vecchia” prima casa), procede a un nuovo acquisto agevolato, ma **non adempie all'impegno di alienare il vecchio immobile**. Il termine per l'alienazione dell'immobile preposseduto (già acquistato con il beneficio) era di 1 anno, ma è stato **raddoppiato a 2 anni per gli acquisti operati dal 1° gennaio 2025** (e per i rogiti stipulati dal 1° gennaio 2024, per i quali il termine precedente non era scaduto). In caso di mancata alienazione **entro il termine di 2 anni, si verifica la decadenza dal beneficio**.