

Agevolazioni prima casa: le condizioni per il riacquisto

di [Gianfranco Antico](#)

Pubblicato il 2 Febbraio 2024

Per conservare le agevolazioni prima casa, chi vende l'immobile entro cinque anni dall'acquisto, deve acquistare un'altra abitazione e stabilirvi la residenza entro un anno. Un caso di Cassazione conclude per la decadenza dai benefici se non si trasferisce la residenza entro 18 mesi dall'acquisto o se si vende l'immobile entro 5 anni senza il riacquisto e trasferimento di residenza nell'immobile nuovo.

Una Ordinanza della Corte di Cassazione ha affermato che **il contribuente che, entro cinque anni dall'acquisto di un immobile con i benefici prima casa, lo trasferisca a titolo oneroso o gratuito, conserva detti benefici solo se entro un anno dall'alienazione dello stesso proceda all'acquisto di un altro immobile e lo destini "concretamente" a propria abitazione principale.**

Il fatto: riacquisto della prima casa contestato dal Fisco

L'allora **CTR della Toscana**, in riforma della sentenza di primo grado, **rigettava il ricorso proposto dai contribuenti avverso l'avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni**, con il quale l'**Agenzia delle Entrate aveva applicato una rettifica dell'IVA, per violazione delle disposizioni** contenute nell'art. 1, nota II-bis, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986. Secondo quanto è dato desumere dalla sentenza impugnata, i giudici di appello rilevavano che **era incontestata la rivendita della "**

prima casa" dei contribuenti entro un quinquennio dall'acquisto, e non esisteva la prova - che i contribuenti avrebbero dovuto fornire - della realizzazione entro un anno della loro nuova "**prima casa**" e del loro trasferimento in tale nuova abitazione, circostanza necessaria a giustificare, la "**eccezione alla regola della decadenza**" dai benefici fiscali ottenuti in occasione dell'acquisto della loro "**prima casa**". I giudici di appello precisavano che mancava la prova, anzi esistendo in atti l'opposta ammissione dei



contribuenti, che ancora non si erano neppure trasferiti nel comune ove sostenevano di volere realizzare la loro nuova "*prima casa*" nonché la dimostrazione che nel corso del periodo legislativamente previsto per "*la destinazione della casa ad abitazione principale*", si erano verificate situazioni che, effettivamente, avevano impedito la realizzazione del progetto di trasferimento dei contribuenti alla nuova "*prima casa*". Detta sentenza veniva, quindi, impugnata in cassazione dai contribuenti.

Il pensiero della Cassazione sulle agevolazioni prima casa

Il riconoscimento delle c.d. agevolazioni "*prima casa*" è subordinato dall'art. 1, nota II-bis, comma 1, Parte I, Tabella allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 - oltre al fatto che **l'acquirente dell'immobile non sia titolare di diritti di proprietà** (o di diritti a tal fine assimilati) **su a**

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento