

Agevolazioni prima casa: il riacquisto del solo usufrutto non evita la perdita dei requisiti

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 15 Ottobre 2024

Nell'ipotesi di vendita dell'abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa" prima dei cinque anni, l'acquisto del diritto di usufrutto di altro immobile non consente di evitare la perdita dei benefici fruiti; la salvaguardia dalla decadenza, infatti, non comprende anche gli acquisti di diritti reali di godimento, ma richiede l'acquisto del diritto di proprietà un immobile da destinare ad abitazione principale.

In materia di agevolazione prima casa e perdita del beneficio per la vendita dell'immobile, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **per "acquisto" deve intendersi l'acquisizione del diritto di proprietà dell'abitazione**; di conseguenza l'acquisto del diritto reale di godimento (di abitazione/ usufrutto) non integra la fattispecie giuridica prevista dalla normativa e non rappresenta un titolo idoneo ad evitare la decadenza dall'agevolazione fruita.

L'istanza alle Entrate: agevolazione prima casa e riconoscimento dei benefici per acquisto di usufrutto su nuova abitazione

L'Istante ha acquistato un immobile abitativo, fruendo dell'agevolazione c.d. prima casa di cui alla **Nota II-bis all'articolo 1 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131**.

Successivamente, prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto, tale immobile è stato ceduto.

L'Istante intende, entro un anno, *"rilevare, con atto notarile, l'usufrutto totale a titolo oneroso di una abitazione, sita in un comune diverso, da destinare a propria residenza e abitazione principale con piena disponibilità dell'immobile"*. Come precisato dall'Istante,

in sede di documentazione integrativa, *"il riacquisto della "prima casa" potrà riguardare anche l'acquisizione, a titolo gratuito, del diritto di abitazione o usufrutto"*. L'istanza è finalizzata a sapere:



- se può fruire nuovamente dell'agevolazione prima casa e del credito d'imposta per il riacquisto, entro un anno, del diritto di abitazione/usufrutto sul nuovo immobile, senza incorrere nella decadenza dall'agevolazione fruita?
- se la parte residua del credito d'imposta, dopo l'acquisto del suddetto diritto, possa essere utilizzata nella dichiarazione dei redditi, in diminuzione dell'IRPEF dovuta.

L'Istante ritiene...

... "di poter usufruire nuovamente dei benefici "prima casa" per l'acquisto del diritto di usufrutto totale e di poter utilizzare il credito d'imposta per pagare l'imposta di registro dovuta sul nuovo atto e, per la parte che residua, in diminuzione dell'Irpef dovuta nella dichiarazione dei redditi".

I requisiti per beneficiare dell'agevolazione prima casa

Le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa sono riconosciute in presenza di alcune condizioni e solo se l'acquirente possiede precisi requisiti. In questo caso, **oltre a tutte le informazioni da indicare nella dichiarazione sostitutiva, l'acquirente deve espressamente dichiarare di essere in possesso dei requisiti pri**

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