

# In caso di decadenza da benefici prima casa, l'accertamento ha effetti su tutti i comproprietari

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 18 Febbraio 2025

In caso di decadenza dai benefici prima casa quali sono le sanzioni a carico del contribuente? In caso di più comproprietari come si suddivide la responsabilità?

Una recente ordinanza della Corte di Cassazione afferma un principio che è assai importante quando si decide di comprare un immobile in comproprietà: il **beneficio prima casa, dettato ai fini dell'imposta di registro sull'acquisto, può essere oggetto di decadenza qualora l'immobile venga ceduto prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto**, a meno che il contribuente acquisti, entro un anno (per le cessioni ante 2024) o **due (per quelle dall' 1/1/2024)** dalla vendita, un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale (abbiamo illustrato qui la novità: [Rivendita prima casa: il termine è di 2 anni](#)).



## Decadenza dai benefici prima casa: quali sanzioni?

In caso di decadenza, **l'Agenzia ha titolo per chiedere una sanzione pari al 30% delle stesse imposte** (percentuale invariata anche dopo le modifiche derivanti dal [D.Lgs n. 87/2024](#)). Il caso di cui al presente contributo è quello che è arrivato ai Giudici della Suprema Corte, relativamente all'acquisto effettuato in comunione da due soggetti, in quote non paritarie. Nel caso di specie, le quote erano dell'1% l'una e del 99% l'altro.

## Le sanzioni gravano anche sui comproprietari?

Il tema sul quale la Corte è stata chiamata ad esprimersi riguardava l'applicabilità della sanzione nella

stessa misura della proprietà oppure in misura uguale. Secondo i Giudici, **in forza della responsabilità solidale, la decadenza legittimava il recupero per intero nei confronti della contribuente, nonostante essa avesse acquistato una quota pari al solo 1%**. La rivendita infraquinquennale dell'immobile, a norma dell'art. 57 del DPR 131/86, determina la responsabilità solidale delle parti.

### **Attenzione alla responsabilità solidale!**

**La responsabilità solidale consente all'Amministrazione di rivolgersi anche a uno solo di essi per il recupero del dovuto, restando le quote di comproprietà rilevanti solo nei rapporti interni tra le parti medesime.** Il principio di diritto è il seguente:

*“In tema di benefici per l'acquisto della prima casa, in caso di acquisto dell'immobile adibito ad abitazione non di lusso, in comunione e pro indiviso da parte di più soggetti, la decadenza dell'agevolazione ai sensi dell'art. 1 nota II-bis, punto 4, della Tariffa, parte prima, allegata al DPR n. 131/1986, in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con i detti benefici prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del suo acquisto, comporta in capo agli acquirenti la responsabilità solidale dell'obbligazione tributaria ai sensi dell'art. 57, comma 1, DPR n. 131 del 1986, rimanendo la rilevanza delle quote ideali in capo ai comunisti soltanto sul piano del rapporto interno”.*

Si tratta di un accorgimento estremamente importante nella consulenza in sede di acquisto di immobile in comproprietà non equivalente (ad es, 50% e 50%).

Danilo Sciuto Martedì 18 febbraio 2025