

# Decadenza da agevolazione prima casa ma senza sanzioni in mancanza di colpa

di [Danilo Sciuto](#)

Publicato il 3 Luglio 2025

Una variazione catastale post-vendita può far decadere dall'agevolazione "prima casa", ma senza sanzioni se manca colpa del contribuente. Un'Ordinanza della Cassazione riafferma il peso della buona fede e tutela chi si affida ai dati ufficiali al momento del rogito.

Le agevolazioni in tema di imposta di registro sulla *prima casa* sono sempre al centro della giurisprudenza di legittimità e di merito. L'ennesima ordinanza della Suprema Corte (16643/2025) riguarda una fattispecie abbastanza banale, ma che comunque va illustrata perché costituisce pur sempre un giudicato favorevole al contribuente, in quanto individua **una fattispecie di decadenza dalla agevolazione ma senza applicazione di sanzione alcuna**, in mancanza dell'elemento soggettivo alla base. Partiamo ovviamente dalla premessa, dall'oggetto del contenzioso.

## Decadenza agevolazioni prima casa, senza colpa e senza sanzioni

Da tanti anni ormai, l'ambito oggettivo delle agevolazioni per l'imposta di registro sulla "*prima casa*" è ancorato alla classificazione catastale degli immobili, non più dunque sulle caratteristiche indicate nel noto [DM 2 agosto 1969](#), che se presenti, individuavano l'immobile come "*di lusso*" e quindi escluso da agevolazione. Il beneficio è tutt'oggi escluso per le abitazioni accatastate nelle categorie A/1, A/8 o A/9.



## Il caso variazione di accatastamento post compravendita

Il caso che è arrivato all'esame della suprema corte riguarda **un immobile che passa dalla categoria A/2 alla categoria A/1**; non c'è dubbio che tale "*passaggio*" comporta l'inapplicabilità dell'agevolazione e anche la perdita del beneficio applicato nel passato. Il punto è, tuttavia, che **la domanda di nuovo**

**accatastamento era stata presentata prima della vendita, ed ottenuta solo dopo di essa: in sostanza, all'atto della vendita, l'alienante aveva il diritto all'agevolazione perché l'immobile era oggettivamente un A/2.** Dopo che la riclassificazione viene accettata, dunque, l'Agenzia delle Entrate, revoca le agevolazioni prima casa e applica le sanzioni nella misura del 30%. La Suprema Corte interviene sul punto, affermando che non è legittimo applicare le sanzioni per la decadenza dall'agevolazione prima casa ove la riclassificazione catastale dell'abitazione sia stata successiva al rogito agevolato. *“L'irrogazione della sanzione - spiega la Corte - postula sempre l'esistenza di una colpa o dolo del contribuente nell'evasione dell'imposta”*, mentre nel caso di specie, al momento della vendita i requisiti erano quelli previsti. La dichiarazione resa in atto dal contribuente non può essere considerata colpevolmente mendace o infedele in quanto rispecchiava, invece, il dato di fatto catastale allora esistente. Il contribuente non avrebbe mai potuto affermare diversamente, per il solo fatto che esistesse una denuncia di nuovo accatastamento e che:

*“la situazione catastale fosse sub iudice pure al momento del rogito notarile”.*

L'ordinanza in commento è decisamente un importante richiamo al principio di buona fede e correttezza del contribuente nell'ambito delle agevolazioni fiscali. L' orientamento giurisprudenziale tutela chi si sia attenuto correttamente ai dati catastali ufficiali al momento dell'atto, anche se successivamente questi siano stati modificati. Si tratta di un importante bilanciamento tra il dovere di correttezza fiscale e la tutela del contribuente, che conferma come l'elemento soggettivo rimanga imprescindibile per l'irrogazione di sanzioni.

*NdR: potrebbe interessarti anche...[In caso di decadenza da benefici prima casa, l'accertamento ha effetti su tutti i comproprietari](#)* Sull'argomento PRIMA CASA Commercialista Telematico ha pubblicato tantissimi approfondimenti, si veda: [PRIMA CASA](#)

*Danilo Sciuto* Giovedì 3 luglio 2025