

SOCI

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO DELIETI
Avvocato

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANGELICA CISARRI
Avvocato

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

GERMANO ROSSI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ASSOCIATI

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

DANIELA GABURA
Dottore Commercialista

FRANCESCA SANTINI
Consulente del Lavoro

SARA MAGNANI
Dottore Commercialista

LIZE PRENDUSHI
Avvocato

SARA FELISA
Avvocato

MASSIMO DELLI
Consulente del Lavoro

CONTATTI

PARMA, 43121
Stradello Marche n.6,
Tel.+39 0521 237578

LANGHIRANO, 43013
Via XX Settembre n.6,
Tel.+39 0521 853 989

Mail: info@studiofurlotti.it
Sito: www.studiofurlotti.it

Oggetto: agevolazione “prima casa” – Rivendita e costruzione.

Con l’ordinanza n. 31516 del 3.12.2025 la Corte di Cassazione ha chiarito le condizioni per evitare la decadenza dall’agevolazione "prima casa" quando si rivende l’immobile acquistato con il beneficio prima del decorso dei cinque anni dal rogito.

1. Il principio generale della decadenza e l’eccezione di acquisto sostitutivo.

In linea generale, la decadenza dal beneficio "prima casa" (con conseguente applicazione dell’imposta in misura ordinaria e sanzioni del 30%) si verifica se l’acquirente vende l’immobile prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di acquisto.

Tuttavia, tale conseguenza può essere evitata se, entro un anno dall’alienazione dell’immobile, il contribuente procede all’acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

2. Costruzione di una nuova abitazione su un terreno di proprietà: un’alternativa valida.

La Cassazione, con l’ordinanza in commento, conferma e rafforza un orientamento favorevole al contribuente, specificando che la decadenza è evitata anche quando, in alternativa all’acquisto di un immobile già esistente, si procede alla costruzione di una nuova abitazione.

Secondo l’orientamento della Suprema Corte, per evitare la decadenza quello che conta è che la costruzione del nuovo fabbricato e la sua effettiva destinazione ad abitazione siano realizzate entro un anno dalla vendita del primo immobile.

Irrilevanza della data di acquisto del terreno: il beneficio si mantiene a prescindere dalla data di acquisto del terreno. Il terreno su cui si edifica può essere stato acquistato precedentemente o essere già di proprietà del contribuente.

La motivazione: l’acquisto della nuova abitazione, nel caso di costruzione, avviene a titolo originario per effetto del principio dell’accessione (art. 934 c.c.), nel momento in cui la costruzione sorge sul suolo. Ai fini fiscali, la legge richiede che l’acquisto della nuova abitazione avvenga entro il termine annuale, e non che l’operazione sia una "sostituzione" nel senso stretto del reimpiego della somma ricavata.

3. L’orientamento dell’Agenzia delle Entrate.

L’Agenzia delle Entrate ha precedentemente chiarito che l’acquisto di un terreno su cui costruire è idoneo a evitare la decadenza. Tuttavia, in tal caso, non è sufficiente l’acquisto del solo terreno: è necessario che, entro l’anno dalla rivendita, l’immobile sia venuto ad

esistenza almeno come rustico, comprensivo delle mura perimetrali e della copertura (ai sensi dell'art. 2645-bis comma 6 c.c.).

Lo Studio resta a disposizione.

Avv. Paolo Delieti

Avv. Angelica Cisarri

Avv. Massimo Zerbini