

## Niente agevolazione “prima casa” se non si rispetta la dichiarazione dell’atto di compravendita

La dichiarazione di un contribuente che si impegna a rivendere la propria ex prima casa entro un anno dall'acquisto di una nuova abitazione è considerata irrevocabile.

Quaderni Tecnici  
2024

## Niente agevolazione “prima casa” se non si rispetta la dichiarazione dell’atto di compravendita



La dichiarazione di un contribuente che si impegna a rivendere la propria ex prima casa entro un anno dall'acquisto di una nuova abitazione è considerata irrevocabile. Questo impegno non può essere modificato o contestato, a meno che non ci sia un errore materiale evidente e riconoscibile. Tale principio è stato ribadito dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 23978 del 6 settembre 2024. Inoltre, non è possibile invocare la forza maggiore come giustificazione per il mancato rispetto di tale impegno.

La recente ordinanza della **Corte di Cassazione n. 23978 del 6 settembre 2024** stabilisce principi significativi riguardanti le agevolazioni fiscali per l'acquisto della cosiddetta "**prima casa**".

---

*Secondo la sentenza, la dichiarazione di impegno alla rivendita dell'ex abitazione principale, che il contribuente presenta al momento dell'acquisto di una nuova "prima casa", è considerata irrevocabile.*

*Questo significa che una volta che tale dichiarazione è stata fatta, non può essere modificata o annullata dall'ufficio delle imposte né dal contribuente stesso, a meno che non ci sia un evidente errore materiale.*

---

Inoltre, la Corte ha chiarito che non è possibile invocare la forza maggiore, come nel caso di un immobile reso inagibile da un terremoto, come giustificazione per non aver rispettato l'impegno di rivendita entro il termine di un anno dal nuovo acquisto. Questa decisione sottolinea l'importanza del rispetto degli impegni presi e delle dichiarazioni fornite in atti ufficiali, rafforzando la certezza del diritto e le aspettative legittime dell'amministrazione fiscale e degli altri soggetti coinvolti. La sentenza rappresenta un punto di riferimento per i contribuenti e i professionisti del settore, fornendo una guida chiara sulle conseguenze legali e fiscali relative all'acquisto della "prima casa" e alle relative agevolazioni fiscali.

### IL FATTO

La controversia trae origine dal ricorso avverso l'avviso di liquidazione emesso a seguito di revoca dei **benefici fiscali** concessi per l'**acquisto di un immobile**, in relazione al quale era stata richiesta l'applicazione delle **agevolazioni fiscali** per l'acquisto della prima casa, previste dall'art. 1, della Tariffa, parte prima allegata al DPR n. 131/1986.

*L'agevolazione in parola è stata revocata in quanto, a seguito degli accertamenti effettuati, era risultato che il contribuente, pur essendosi impegnato nell'atto a rivendere l'altro immobile posseduto nello stesso comune*

*e per il quale aveva richiesto e ottenuto le agevolazioni, non aveva provveduto a rivenderlo nei termini di legge.*

Il ricorso del contribuente è stato respinto dalla CTP e la CTR ha confermato la decisione di primo grado escludendo, in particolare, che potesse essere invocata la dedotta **forza maggiore** quale causa giustificativa del mancato ritrasferimento nel termine indicato.

Da qui il ricorso in cassazione, in cui il contribuente ha censurato la sentenza impugnata per **violazione o falsa applicazione** dell'art. 1, nota II-bis della tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/86, assumendo che, nella specie, il beneficio prima casa doveva essere riconosciuto sulla scorta dei **principi fissati dalla giurisprudenza di legittimità** e dalla stessa Agenzia delle Entrate, con le risoluzioni 86/E/2010 e 107/E/2017, in quanto l'immobile in precedenza acquistato come prima casa, era inagibile a causa del **terremoto del 2009** e, quindi, non era utilizzabile a fini abitativi **per una causa di forza maggiore**.

Il ricorrente evidenzia che occorre considerare che l'immobile in questione faceva parte di un aggregato edilizio, sicché non poteva procedersi al suo recupero autonomamente e che, sebbene al momento dell'acquisto del secondo immobile era consapevole dello **stato di inagibilità**, non poteva prevedere che tale situazione impedisse la compravendita dell'immobile né che la condizione del bene gli precludesse di recuperarlo autonomamente.

La **Corte di Cassazione** ha ritenuto il motivo infondato. Richiamando l'art. 1 nota 4 bis, nel testo ratione temporis vigente, la Corte ha precisato come la norma stabilisca che l'**aliquota agevolata del 2 per cento** (in luogo del 9 per cento previsto in via ordinaria) si applichi anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfi il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 della Nota II-bis, essendo cioè ancora titolare su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su un'altra abitazione già acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni ivi elencate, in presenza però degli altri requisiti di legge, di cui alle illustrate lettere a) e b) dello stesso comma, purché provveda a **vendere l'immobile posseduto in precedenza** entro un anno dalla data dell'atto.

---

*Il contribuente rilevava, inoltre, di avere segnalato all'Agenzia delle Entrate il fatto che non erano cessate le condizioni che avevano determinato la **inagibilità temporanea**, ragione per cui l'unico immobile abitabile e fruibile era quello da ultimo acquistato.*

---

Per effetto di dette disposizioni normative le **dichiarazioni** che l'acquirente deve rendere nell'**atto di acquisto** per usufruire delle agevolazioni "*prima casa*" sono diverse a seconda che questi sia o non sia già titolare di un'altra abitazione agevolata e che, nel primo caso, intenda o meno alienarla entro un anno.

Nel caso in esame, il contribuente aveva già acquistato un immobile usufruendo delle **agevolazioni** c.d. "*prima casa*" e non avendo ottemperato all'impegno della rivendita preso

nell'atto di compravendita, lo stesso, secondo la tesi dell'ufficio, era **automaticamente decaduto dalle agevolazioni**.

Il ricorrente ha ribadito che, a causa di forza maggiore, l'abitazione acquistata nel 2006 era risultata inagibile per i danni subiti a seguito dell'**evento sismico del 2009** e che, quindi, non risultava più idonea a sopperire alle esigenze abitative.

La Corte di Cassazione ha chiarito che occorre considerare che l'acquisto in contestazione è stato operato a condizioni agevolate dietro dichiarazione di **impegno alla rivendita**.

Il contribuente, cioè, ha speso un titolo specifico per usufruire dell'agevolazione (quello di cui al comma 4-bis, della nota II-bis, cit.) e detto titolo non è stato identificato con la possidenza di **altra unità immobiliare** concretamente idonea a soddisfare l'esigenza abitativa.

Sussiste, a riguardo, un orientamento secondo il quale il concetto di "*idoneità*" della casa preposseduta - **ostativo alla fruizione del beneficio** (ed espressamente previsto nella previgente normativa) - deve ritenersi intrinseco alla nozione stessa di "*casa di abitazione*", da intendersi quale alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo oggettivo-materiale che giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato.

---

*Rispetto alle **dichiarazioni di volontà del contribuente** la Corte ha rilevato che la dichiarazione, una volta presentata, è **irrevocabile e non può essere modificata** dall'ufficio né contestata dal contribuente, se non per errore materiale, il quale deve essere manifesto e riconoscibile e consistere nella discordanza, immediatamente rilevabile dal testo dell'atto, tra l'intendimento dell'autore e la sua materiale esterriorizzazione e non può consistere in un ripensamento successivo alla dichiarazione.*

---

Ne discende che le circostanze addotte con il motivo di ricorso sono inconfidenti, sia in riferimento alla dedotta inagibilità della casa oggetto del primo acquisto, perché il titolo speso dalla parte, nella richiesta di agevolazione, era diverso (e la parte, pertanto, non poteva oggi invocare "*altro presupposto o altro requisito*" per conservare l'agevolazione), che alla perdurante inagibilità di detta casa, che precludeva la rivendita entro l'anno, perché viene (così) in rilievo un'erronea valutazione operata dalla parte rispetto alle **condizioni utili alla rivendita del bene** entro l'anno.

Infatti l'inagibilità, al momento della seconda vendita, era in atto e ciò di cui si duole il contribuente è, nella sostanza, un'**erronea valutazione** circa la possibilità di rivendere il bene entro l'anno.

Il **ricorso** è stato dunque **respinto**.