

IMMOBILIARE

di STEFANO ZANON

Agevolazione prima casa anche per l'immobile in stato di degrado

Secondo l'Agenzia delle Entrate è richiesto che l'immobile sia suscettibile di uso abitativo e venga destinato ad abitazione entro 3 anni dall'atto.

Secondo la risposta a interpello n. 108/2026, l'agevolazione prima casa spetta anche per unità collabenti (immobili privi di rendita perché diroccati o degradati), purché suscettibili di uso abitativo e destinati ad abitazione entro 3 anni dall'atto. Il caso riguarda il contribuente che sottoscrive un preliminare per un fondo rustico con annessa unità collabente F/2 (trulli degradati privi di rendita), dichiarando i requisiti per l'agevolazione prima casa e impegnandosi a ultimare i lavori, accatastare l'immobile e trasferire la residenza entro 3 anni dal rogito. L'Agenzia conferma il beneficio, allineandosi all'ordinanza della Cassazione 16.02.2025, n. 3913, e superando la risposta a interpello 30.08.2019, n. 357, di segno contrario.

Criteri individuati - Il punto di partenza è la nota II-bis in calce all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR: applica l'aliquota del 2% ai trasferimenti di "case di abitazione non di lusso" con determinati requisiti soggettivi (residenza nel Comune, assenza di altre abitazioni o di precedenti agevolazioni non decadute).

Il nodo interpretativo riguardava il requisito oggettivo: un immobile collabente, non idoneo all'uso abitativo e privo di rendita, può qualificarsi come casa di abitazione? La Cassazione n. 3913/2025, e ora l'Agenzia, rispondono affermativamente, enunciando i seguenti principi: la classificazione catastale F/2 non è di per sé ostacolo all'agevolazione, né serve l'idoneità abitativa al momento dell'acquisto: rileva la suscettibilità dell'immobile alla destinazione abitativa, anche con interventi come demolizione e ricostruzione; il criterio discriminante è la potenzialità abitativa concreta, non la categoria catastale attuale; l'agevolazione si consolida solo se l'immobile è destinato ad abitazione entro il termine triennale rilevante ai fini accertativi. Devono comunque ricorrere tutti i requisiti della nota II-bis, dichiarati nell'atto a pena di decadenza. Il ragionamento procede per analogia con la disciplina dei fabbricati in corso di costruzione (F/3), già riconosciuta dalla giurisprudenza.

Termine triennale - La nota II-bis non fissa alcun termine espresso per la trasformazione del collabente in abitazione: quello di 3 anni emerge dall'art. 76, c. 2 TUR, che dà all'Agenzia 3 anni dalla registrazione per notificare avvisi di liquidazione o rettifica su chi ha fruito dell'agevolazione prima casa. Trascorso quel termine senza accertamento, l'agevolazione si consolida definitivamente: per la Cassazione e l'Agenzia la destinazione abitativa deve, quindi, concretizzarsi in quella finestra, per evitare che si consolidi un beneficio mai avveratosi nelle sue condizioni sostanziali. Non è dunque un termine autonomo, ma quello accertativo generale del TUR che, in via interpretativa, diventa il limite massimo per completare la trasformazione, come già per i fabbricati in costruzione (F/3).

Conseguenze applicative - Chi acquista un collabente F/2 per ristrutturarlo e adibirlo ad abitazione principale applica l'imposta di registro al 2% invece del 9%. Sul piano operativo vanno considerati questi aspetti.

Prezzo-valore inapplicabile - Il prezzo-valore (art. 1, c. 497 L. 266/2005) non si applica alle unità F/2, prive di rendita catastale e, quindi, di base rivalutabile: l'imposta si calcola sul corrispettivo dichiarato. I termini da rispettare sono 2: entro 18 mesi dall'atto, l'acquirente trasferisce la residenza anagrafica nel Comune (non nell'unità acquistata: chi vi è già residente soddisfa subito la condizione); entro 3 anni dalla registrazione, l'immobile va concretamente adibito ad abitazione, con lavori completati e accatastamento in una categoria del gruppo A (escluse A1, A8 e A9).

Dichiarazione in atto - La nota II-bis non impone una dichiarazione espressa d'impegno a ultimare i lavori nel triennio, termine che opera solo sul piano accertativo. È comunque prudente inserire in atto una clausola che attesti la suscettibilità abitativa e l'intenzione di destinare l'immobile ad abitazione nel termine di legge. Il mancato rispetto del termine triennale comporta la decadenza, con recupero della differenza tra imposta ordinaria (9%) e agevolata (2%), più interessi e sanzione del 30%.