

Norme & Tributi
Fisco e sentenze

Agevolazione prima casa
con l’immobile inidoneo

Cassazione

L’acquisto precedente
con il beneficio fiscale
impedisce la nuova fruizione

Chi non ha usato lo sconto
può sfruttarlo anche
nello stesso Comune

Angelo Busani

Se una persona fisica già è proprietaria di un’abitazione «per qualsiasi ragione» non idonea a essere abitata (la cosiddetta «casa preposseduta»), ovunque questa casa preposseduta sia ubicata, e perciò intenda acquistare un’altra abitazione, la casa preposseduta inidonea:

- impedisce l’avalimento dell’agevolazione prima casa se è stata acquistata con l’agevolazione prima casa;
- non impedisce l’agevolazione se non è stata acquistata con l’agevolazione prima casa, anche se la casa preposseduta sia ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova la casa oggetto del nuovo acquisto.

A questa assai rilevante conclusione si giunge leggendo la sentenza 24478/2025 con la quale la Cassazione ha dettato i principi di diritto da applicare in relazione a una compravendita registrata applicando l’agevolazione prima casa (contestata dall’agenzia delle Entrate) e stipulata da un’acquirente già proprietaria di altra

abitazione composta da una sola camera da letto di 12 metri quadrati e un soggiorno di 18 metri quadrati, reputata «inidonea» a fronte della sopravvenuta nascita di due gemelli.

La legge (l’articolo 1 della Tariffa Parte Prima allegata al Dpr 131/1986, il testo unico dell’imposta di registro) impedisce l’agevolazione prima casa a chi (detto in sintesi) sia già proprietario:

- ❶ di un’abitazione nel medesimo Comune in cui è ubicata la casa oggetto di successivo acquisto;
- ❷ di un’abitazione in qualsiasi Comune italiano se acquistata con l’agevolazione prima casa.

In quest’ultima ipotesi, secondo la Cassazione, non rileva che la «casa preposseduta» sia idonea o non idonea: il fatto di averla comprata avvalendosi del beneficio fiscale impedisce ogni ragionamento sul punto della pretesa inidoneità della casa preposseduta.

Questa conclusione cui la Cas-

I PALETTI

Doppia situazione
La casa preposseduta inidonea:

- impedisce il bonus prima casa se è stata acquistata con l’agevolazione prima casa;
- non impedisce il bonus se non è stata acquistata con l’agevolazione prima casa, anche se la casa preposseduta si trova nello stesso Comune nel quale si trova la casa oggetto del nuovo acquisto

sazione giunge è argomentata, in diritto, con la considerazione che la legge impedisce l’agevolazione prima casa al contribuente che sia già titolare del diritto di nuda proprietà di una casa, ovunque ubicata, acquistato con l’agevolazione prima casa: il ragionamento è quindi che, se addirittura la titolarità di una nuda proprietà impedisce l’agevolazione prima casa, allora non è possibile disquisire in termini di idoneità o inidoneità di una casa preposseduta che sia stata acquistata con l’agevolazione prima casa.

Nella prima ipotesi invece (abitazione ubicata nel medesimo Comune ma non acquistata con l’agevolazione prima casa), si può dare ingresso a una valutazione, in termini di idoneità o di inidoneità, della casa preposseduta a fungere da abitazione. In caso di inidoneità, dunque, la casa preposseduta non acquistata con l’agevolazione prima casa non impedisce l’avalimento dell’agevolazione «prima casa» se si effettua l’acquisto di un’altra abitazione ubicata nel medesimo Comune.

Si tratta dunque di comprendere cosa si intende per abitazione «inidonea»: su questo aspetto, peraltro, la strada è assai facilitata dalla considerazione che la Cassazione afferma non essere impeditiva dell’agevolazione la preesistenza di un fabbricato che «per qualsiasi ragione» (oggettiva o soggettiva) sia «inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato» ad abitazione di chi effettua l’acquisto di altra casa ubicata nel medesimo Comune.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LUSSANA (CPGT): D’ASCOLA FIGURA IDEALE PER PROSEGUIRE IL LAVORO
La nomina di Pasquale D’Ascola, giudice tributario e presidente di sezione alla Ggt di Verona, a Primo presidente di

Cassazione «è motivo di orgoglio per la giustizia tributaria: «figura ideale di magistrato» con «competenza giuridica, leadership organizzativa e visione istituzionale».È il messaggio della

Presidente del Consiglio di presidenza della giustizia tributaria, Carolina Lussana, a D’Ascola, auspicio per «proseguire il lavoro di recupero d’efficienza svolto con Margherita Cass-

L’anticipazione



IL SOLE 24 ORE, 28 AGOSTO 2025, P. 25
Sul Sole 24 Ore l’anticipazione di Carmine Fotina sui contenuti del decreto che dà attuazione al bonus elettrodomestici previsto dalla legge di Bilancio 2025.

Bonus elettrodomestici,
basta un codice numerico
per lo sconto in negozio

Agevolazioni

Una piattaforma emetterà
i voucher da utilizzare
direttamente all’acquisto

Giuseppe Latour
Giovanni Parente

Un codice composto da cifre e numeri sarà il cuore del voucher che consentirà di acquistare elettrodomestici con uno sconto immediato. Incassando così un bonus fino a 100 euro (o 200 per i nuclei con Isee sotto i 25mila euro) per apparecchi come lavatrici e lavasciuga, forni, frigoriferi, cappe, lavastoviglie, asciugabiancheria e piani cottura. È la novità che emerge dalla lettura del decreto interministeriale appena chiuso dalle firme del ministro delle Im-

prese e del made in Italy, Adolfo Urso e di quello dell’Economia, Giancarlo Giorgetti.

Il provvedimento, anticipato dal Sole 24 Ore del 28 agosto, contiene l’elenco delle tipologie di prodotti agevolabili con lo sconto istituito dall’ultima legge di bilancio. Un’agevolazione che non passerà da un bonus fiscale, ma da un contributo incassabile sotto forma di sconto in fattura al momento dell’acquisto in negozio. Il contributo verrà erogato sotto forma di voucher, come spiega il decreto.

L’emissione del voucher avverrà attraverso una piattaforma informatica gestita da PagoPa e Invitalia. La piattaforma sarà collegata alla banca dati dell’Inps per la verifica delle Dsu: in questo modo sarà possibile conoscere l’Isee del richiedente. Una volta controllati i requisiti, la piattaforma confermerà all’utente «il diritto al riconoscimento del contributo», con il suo importo mas-

Il voucher, con durata limitata nel tempo, associato al codice fiscale di chi ha fatto richiesta. Con il voucher saranno bloccate le risorse all’interno del plafond totale da 50 milioni di euro.

Il contributo è pari al 30% del prezzo di acquisto. Così, il voucher (che consisterà in un codice alfanumerico) indicherà una cifra massima utilizzabile. La quantificazione precisa degli importi ci sarà soltanto al momento dell’utilizzo del voucher in negozio, quando sarà noto il prezzo di vendita. «Il venditore - spiega il decreto - riduce di pari importo il prezzo di acquisto dell’elettrodomestico ed emette fattura di vendita riferita esclusivamente all’elettrodomestico oggetto della vendita, la quale riporta il prezzo originario, il valore del contributo effettivamente maturato ed esplicita l’obbligo di smaltimento dell’elettrodomestico in sostituzione». Per ottenere lo sconto, infatti, è obbligatorio rottamare un elettrodomestico della stessa tipologia e di classe energetica inferiore.

A questo punto entra in gioco il venditore. Una volta decorso il termine per l’esercizio del diritto di recesso, infatti, il negoziante maturerà il diritto a ricevere un importo equivalente al contributo che ha anticipato. Dovrà, per questo, collegarsi alla piattaforma informatica, allegando la documentazione necessaria a provare tutta l’operazione: quindi, sia la documentazione di acquisto che quella «attestante l’avvio dell’elettrodomestico sostituito al corretto smaltimento finalizzato al riciclo».

Ultimo punto: per avviare l’operazione manca ancora un tassello. Uno o più decreti direttoriali della Direzione generale competente del ministero delle Imprese e del made in Italy daranno altri elementi, come le tempistiche di attivazione dell’iniziativa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

24ORE
EVENTI

16 SETTEMBRE | 14:30

MONZA
Sporting Club Monza
Viale Brianza 39

EVENTO LIVE

Il roadshow Leader by Example 2025 arriva a **Monza** per valorizzare la leadership imprenditoriale come leva di crescita, innovazione e impatto sociale. Un’occasione per confrontarsi con imprenditori, esperti e business coach su temi come **intelligenza artificiale, sostenibilità, elettrificazione, passaggio generazionale e guida responsabile** delle PMI. Perché essere leader oggi significa ispirare e avere visione, non solo dirigere.



Inquadra il QR Code
e scopri di più

24oreventi.com/lbemonza2025

Leader by
Example 2025



Monza

RANGE ROVER

In collaborazione con

160°
ANNIVERSARIO

Il Sole
24 ORE