

Risposta n. 108/2026

OGGETTO: Agevolazione prima casa – Acquisto fabbricato collabente – nota II-bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* rappresenta di aver sottoscritto, in data 8 luglio 2024, un contratto preliminare di compravendita con il quale si è impegnato ad acquistare un fondo rustico, censito al catasto terreni, con annessa unità collabente ed area scoperta pertinenziale, censita al catasto fabbricati nella categoria catastale F/2, costituita da trulli con forno a legna, camini e cisterna.

L'*Istante* precisa che, nel contratto preliminare, le parti hanno stabilito che la stipula dell'atto definitivo di compravendita è fissata per il 30 giugno 2026.

Lo stesso dichiara di possedere i requisiti per fruire delle agevolazioni fiscali *prima casa*, ai sensi della nota II-bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito, "*TUR*"), e chiede di sapere se può usufruire delle

predette agevolazioni fiscali *prima casa* in sede di stipula del contratto di compravendita avente ad oggetto l'unità immobiliare censita in categoria F/2, precisando che la pratica edilizia di ristrutturazione sarà avviata e completata entro tre anni dalla stipula del contratto definitivo e che l'immobile sarà destinato ad abitazione.

SOLUZIONE PROPOSTA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di poter fruire delle agevolazioni fiscali previste, per l'acquisto della *prima casa*, dalla richiamata nota II-*bis*.

In particolare, si impegna ad ultimare i lavori ristrutturazione e a provvedere al successivo accatastamento dell'unità collabente in categoria abitativa entro tre anni dalla stipula dell'atto di compravendita, nonché a trasferire la propria residenza entro il medesimo termine, come previsto per gli immobili in corso di costruzione.

A sostegno della propria soluzione interpretativa richiama l'ordinanza della Corte di Cassazione del 16 febbraio 2025, n. 3913, dalla quale sembra emergere che il riconoscimento dell'agevolazione "*prima casa*" prevista dalla richiamata nota II-*bis* non richieda l'idoneità abitativa dell'immobile al momento dell'acquisto, con la conseguenza che il beneficio può essere riconosciuto anche nei confronti dell'acquirente di un immobile collabente rientrante nella categoria F/2, data la potenziale destinazione dell'immobile ad uso abitativo, una volta eseguiti i necessari interventi edilizi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le agevolazioni per l'acquisto della c.d. "*prima casa*" sono disciplinate dalla nota II-*bis*, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR, che individua i requisiti di carattere oggettivo e soggettivo per la fruizione dei relativi benefici.

Al riguardo, la richiamata nota II-*bis* stabilisce che «*ai fini*

dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività (...). La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni (...)».

Pertanto, in base alla citata disposizione l'applicazione dell'aliquota agevolata del 2 per cento è consentita nelle ipotesi in cui vengano trasferite case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla richiamata nota II-bis.

In ogni caso, l'acquisto deve riguardare unità immobiliari che, sulla base di criteri oggettivi, risultino astrattamente idonee al concreto soddisfacimento di esigenze abitative (cfr. risoluzione 1° agosto 2017, n. 107).

In particolare, si considerano “case di abitazione” i fabbricati censiti nel catasto dei fabbricati nella tipologia abitativa (categoria catastale A, con l'esclusione di A10, "Uffici e studi privati", e ad eccezione di A1, A8 e A9).

In merito al requisito della “destinazione abitativa”, con circolare 12 agosto

2005, n. 38, nel ribadire che deve trattarsi di un fabbricato “*strutturalmente concepito per uso abitativo*”, è stata riconosciuta la possibilità di applicare l’agevolazione in esame anche ai trasferimenti di fabbricati ancora in fase di costruzione all’atto dell’acquisto e ciò in linea con il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, secondo cui l’agevolazione c.d. “*prima casa*” compete ai fabbricati in corso di costruzione (categoria catastale F/3) destinati ad abitazione, ossia strutturalmente concepiti per uso abitativo (cfr. Corte di Cassazione, sentenze n. 18300 del 2024, n. 3604 del 2003, n. 8163 del 2002, n. 5297 del 2001, nn. 9149 e 9150 del 2000).

Con riferimento agli immobili compresi nella categoria F/2 (unità collabenti), si tratta di fabbricati totalmente o parzialmente inagibili, caratterizzati da un notevole livello di degrado che ne determina l’incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio (cfr. art. 3, comma 2, del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28).

Ciò posto, con riferimento alla fruizione dell’agevolazione “*prima casa*” in relazione all’acquisto di fabbricati collabenti, si fa presente che con la recente ordinanza della Corte di Cassazione del 16 febbraio 2025, n. 3913, muovendo dal precedente indirizzo relativo agli immobili in corso di costruzione, viene riconosciuto l’accesso alla richiamata agevolazione anche in caso di acquisto di un immobile collabente, di categoria catastale F/2.

In particolare, nella richiamata pronuncia viene sostenuto che “*è certamente indubbio che caratteristica dei fabbricati collabenti è la loro inidoneità a soddisfare attuali esigenze abitative, in quanto immobili privi di un’attuale utilizzabilità per il possessore, tanto che, come detto, gli stessi sono iscritti in catasto senza attribuzione di rendita (...); ciò nonostante, ritiene questa Corte che né l’assenza di attualità di destinazione ad abitazione né l’attribuzione della categoria catastale F/2 rappresentano ostacoli alla possibilità di accesso alle agevolazioni prima casa;*”.

Secondo la Corte, “*Ciò che rileva, ai fini fiscali, è che l’immobile, sebbene*

in stato di abbandono e come tale non attualmente abitabile, sia suscettibile di essere destinato ad abitazione e risulti in tale destinazione completato nel termine triennale di decadenza stabilito dall'art. 76 comma 2 D.P.R. n. 131/1986, per l'esercizio del potere di accertamento dell'Ufficio".

Secondo i giudici di legittimità, pertanto, *"La circostanza che il cespite presenti caratteristiche di degrado tali da esigere importanti opere edili di intervento ovvero la previa demolizione e successiva ricostruzione, se destinato a finalità abitativa, non può limitare l'accesso al beneficio fiscale, tanto più se tali benefici risultino accessibili per gli immobili ancora da ultimare; risultando rilevante solo che l'immobile sia strutturalmente destinato ad uso abitativo, non essendo richiesto che esso sia già idoneo al momento dell'acquisto (Cass. n. 3804/2003, Cass. n. 18300/2004)".*

Ne consegue, alla luce di tali motivazioni, l'affermazione del principio di diritto secondo cui *"In materia di agevolazione prima casa (...), il beneficio può essere riconosciuto anche all'acquirente di immobile collabente, non ostandovi la classificazione del fabbricato in categoria catastale F/2, ed invece rilevando la suscettibilità dell'immobile acquistato ad essere destinato, con i dovuti interventi edilizi, all'uso abitativo".*

Una diversa interpretazione, secondo la citata ordinanza, *"risulterebbe invero non coerente con la finalità perseguita dal legislatore di agevolare l'acquisizione di case da parte di soggetti che ne sono sprovvisti, favorendo non solo un meno costoso accesso di costoro alla casa per abitazione, ma anche meno costosi acquisti di immobili che seppur dotati di differenti caratteristiche risultino trasformabili anch'essi in case di abitazione".*

Tanto premesso, alla luce del quadro normativo e di prassi sopra delineato e tenuto conto del recente orientamento della giurisprudenza di legittimità, nell'ipotesi di unità collabenti, si ritiene che l'Istante possa fruire della predetta agevolazione per l'acquisto dell'immobile collabente, censito in categoria catastale F/2, in presenza dei requisiti oggettivi e soggettivi richiesti dalla norma

agevolativa e sempre che renda nell'atto le dichiarazioni previste dalla Nota II-*bis*.

Resta fermo che, in linea con quanto affermato dalla Corte di Cassazione, l'immobile deve risultare effettivamente destinato ad abitazione entro il termine triennale di decadenza utile per l'esercizio dell'attività accertativa.

Devono, quindi, ritenersi superate le indicazioni fornite con la risposta a interpello del 30 agosto 2019, n. 357.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)