



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA NEGATA ANCHE CON SEPARAZIONE PATRIMONIALE

Publicato il 9 Settembre 2025 di Sabatino Pizzano



La Corte di Cassazione blocca definitivamente l'accesso alle agevolazioni prima casa per chi possiede altri immobili in comproprietà con il coniuge. La sentenza n. 24477 del 3 settembre 2025 stabilisce un principio chiaro: anche la comunione ordinaria preclude i benefici fiscali, non solo quella legale.

□ Cosa sapere in un minuto

- La Cassazione ha negato le agevolazioni "prima casa" anche a chi possiede immobili in comunione ordinaria con il coniuge, non solo in comunione legale.
- Non rileva la separazione dei beni: qualsiasi forma di comunione, anche solo pro quota, preclude i benefici se l'immobile è nel medesimo Comune.
- Confermata una presunzione assoluta di destinazione abitativa dell'immobile in comunione, anche se i coniugi hanno scelto la separazione patrimoniale.
- Il recupero delle imposte comporta sanzioni e interessi—importante valutare preventivamente la posizione patrimoniale complessiva, inclusi immobili "nascosti" o ereditati.
- La separazione dei beni non rappresenta uno "scudo fiscale" ai fini delle agevolazioni; normativa e giurisprudenza sono sempre rigorose ed escludono interpretazioni favorevoli al contribuente.

Il caso che ha fatto giurisprudenza

La vicenda che ha portato all'importante pronunciamento della Suprema Corte racconta di una situazione piuttosto comune nelle famiglie italiane. Una contribuente aveva acquistato una nuova abitazione richiedendo le **agevolazioni prima casa**, ma l'Agenzia delle Entrate aveva successivamente disconosciuto il beneficio. Il motivo? La donna risultava già comproprietaria di un altro immobile nel medesimo Comune, in comunione ordinaria con il marito.

La peculiarità del caso stava nel regime patrimoniale scelto dai coniugi: separazione dei beni. Questo elemento, che in molti ritenevano decisivo per mantenere il diritto alle agevolazioni, si è rivelato invece irrilevante. L'ufficio ha così recuperato a tassazione la maggiore IVA e l'imposta sostitutiva del mutuo, accompagnate da sanzioni e interessi.

Nella prassi professionale quotidiana, questa situazione si presenta con frequenza crescente. Le coppie moderne spesso optano per la separazione patrimoniale, credendo erroneamente che questo regime possa garantire maggiore autonomia anche dal punto di vista fiscale.

La stretta interpretazione delle norme

I giudici di piazza Cavour hanno fornito un'interpretazione rigorosa della normativa contenuta nel Testo Unico dell'imposta di registro (DPR 131/1986). La Cassazione ha chiarito che le **agevolazioni prima casa** sono precluse a chi possiede, anche solo pro quota, diritti reali su altra abitazione idonea nello stesso Comune.

La contribuente aveva tentato di distinguere tra comunione legale e comunione ordinaria. Secondo la sua tesi, solo la prima - caratterizzata dalla titolarità solidale "a mani riunite" - dovrebbe precludere l'agevolazione. La comproprietà ordinaria, invece, attribuisce soltanto la titolarità della quota di spettanza, non dell'intero bene.

Questa argomentazione non ha convinto la Suprema Corte. Gli ermellini hanno sottolineato come la norma faccia riferimento alla

"comunione" in senso generale, senza distinguere tra le diverse tipologie. Il legislatore ha voluto equiparare tutte le forme di contitolarità quando si tratta di immobili ubicati nello stesso territorio comunale.

Presunzione assoluta di destinazione abitativa

Il ragionamento della Cassazione si fonda su una presunzione normativa considerata incontrovertibile. Quando una coppia possiede un immobile in comunione ordinaria, il legislatore presume che questo sia destinato all'abitazione del nucleo familiare. Non rileva che i coniugi vivano effettivamente in separazione dei beni o che l'utilizzo dell'immobile sia limitato.

Come spesso accade nell'esperienza applicativa, la giurisprudenza di legittimità ha privilegiato la ratio della norma rispetto alla sua lettera. L'obiettivo delle agevolazioni è favorire l'accesso alla prima abitazione, non consentire acquisti multipli agevolati nella stessa area territoriale.

È opportuno notare che questa interpretazione si inserisce in un filone giurisprudenziale consolidato. La Corte ha sempre applicato criteri restrittivi quando si tratta di benefici fiscali, evitando interpretazioni analogiche o estensive che potrebbero ampliare l'ambito di applicazione oltre le intenzioni del legislatore.

Le conseguenze patrimoniali e processuali

Per la contribuente, le conseguenze economiche sono risultate particolarmente pesanti. Oltre al recupero delle imposte dovute nella misura ordinaria, si è aggiunto il pagamento di sanzioni pari al 30% delle stesse imposte, più gli interessi di mora. Un salasso che evidenzia l'importanza di una valutazione preventiva accurata prima di richiedere le agevolazioni.

La sentenza diventa definitiva, confermando la legittimità dell'azione di recupero operata dall'Amministrazione finanziaria. Non sussistono margini per ulteriori impugnazioni, e il caso si chiude con la piena soccombenza della parte privata.

Nella casistica comune dei professionisti del settore, questo orientamento richiede particolare attenzione in fase di consulenza. Occorre verificare con scrupolo non solo la situazione patrimoniale del singolo acquirente, ma anche quella del coniuge, indipendentemente dal regime matrimoniale adottato.

Separazione dei beni: un falso mito

La pronuncia sfata definitivamente un **falso mito** molto diffuso tra i contribuenti. La separazione patrimoniale non costituisce una sorta di "scudo fiscale" che consente di aggirare le limitazioni previste per le agevolazioni prima casa. La normativa tributaria segue logiche diverse rispetto a quelle civilistiche, privilegiando la sostanza economica sulla forma giuridica.

È necessario considerare che il legislatore ha voluto evitare utilizzi distorti del beneficio fiscale. La ratio della norma mira a favorire l'acquisto della prima abitazione familiare, non a consentire investimenti immobiliari multipli agevolati nello stesso ambito territoriale.

Questo principio trova conferma anche in altre pronunce recenti della giurisprudenza di legittimità. La Cassazione ha più volte ribadito che le agevolazioni fiscali devono essere interpretate in modo restrittivo, senza possibilità di estensioni analogiche o interpretazioni favorevoli al contribuente quando la norma presenta margini di ambiguità.

Impatti operativi per professionisti e contribuenti

Dal punto di vista operativo, la sentenza impone una revisione delle procedure di verifica preliminare. I notai e i commercialisti dovranno approfondire l'analisi della situazione patrimoniale complessiva della coppia, non limitandosi alle dichiarazioni rese dal singolo acquirente.

Si consideri che nella pratica notarile questa verifica risulta spesso complessa. Le visure catastali e ipotecarie devono essere estese a entrambi i coniugi, e occorre prestare attenzione anche a forme di comproprietà meno evidenti, come quelle derivanti da eredità o donazioni familiari.

Gli aspetti spesso trascurati riguardano proprio le situazioni di comproprietà "nascoste". Un coniuge potrebbe essere titolare di quote minimali su immobili ereditati o ricevuti in donazione, magari in comuni limitrofi a quello di nuova residenza. Anche queste fattispecie possono precludere l'accesso ai benefici.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA