FISCO

Fonte: Agenzia delle Entrate

Immobile da donazione impedisce secondo beneficio prima casa

Pubblicato il 2026-03-27

La Cassazione ha stabilito che chi ha ricevuto una casa in donazione con agevolazioni fiscali non poteva più usare il beneficio prima casa per un secondo acquisto. La regola valeva anche se il primo immobile deriva da liberalità.

La Corte di Cassazione ha chiarito con la sentenza n. 2482 del 5 febbraio 2026 una questione importante per chi vuole comprare casa con le agevolazioni fiscali. Se hai già ricevuto un immobile tramite donazione usando i benefici prima casa, non puoi più utilizzare la stessa agevolazione per un secondo acquisto.

L'agevolazione prima casa permette di pagare meno tasse quando compri un'abitazione. Si applica all'imposta di registro (cioè la tassa che si paga quando si registra l'atto di vendita) e all'IVA. La riduzione può essere molto consistente: l'imposta di registro scende dal 9% al 2% del valore dell'immobile.

La legge prevede che per ottenere questi benefici non devi possedere un altro immobile acquistato con la stessa agevolazione. Se lo possiedi, devi venderlo entro due anni dal nuovo acquisto. Dal 2025 il termine è passato da uno a due anni.

Il caso giudicato dalla Cassazione riguardava un contribuente che aveva ricevuto un immobile tramite donazione con i benefici prima casa. Successivamente voleva comprare un'altra abitazione usando di nuovo l'agevolazione. L'Agenzia delle Entrate glielo ha negato e ha emesso un avviso per recuperare le tasse non pagate più le sanzioni.

I giudici hanno dato ragione al Fisco. Secondo la Cassazione, non importa come hai ottenuto il primo immobile: vendita, donazione diretta o donazione indiretta. L'elemento decisivo è se hai già usato una volta l'agevolazione prima casa. La legge vieta espressamente di usarla due volte.

La residenza è un altro requisito fondamentale. La casa deve trovarsi nel comune dove hai la residenza o dove la trasferisci entro 18 mesi dall'acquisto. Puoi ottenere l'agevolazione anche se l'immobile si trova nel comune dove lavori o studi, anche senza essere pagato. Vale anche per il comune di nascita o dove vivevi prima di trasferirti all'estero per lavoro, se hai vissuto in Italia per almeno cinque anni.

Esiste un'eccezione particolare: se possiedi già un'altra casa nello stesso comune, ma l'hai comprata senza usare i benefici prima casa, non puoi ottenere l'agevolazione per il nuovo acquisto. In questo caso devi prima vendere la vecchia abitazione.

COME TI RIGUARDA

Se stai pensando di comprare casa con l'agevolazione prima casa, devi controllare se in passato hai già usato questo beneficio. La regola valeva anche se hai ricevuto un immobile in donazione con le stesse agevolazioni fiscali. Per esempio, se tua nonna ti ha donato una casa nel 2020 usando i benefici prima casa, ora non puoi più comprarla per un secondo immobile. Se vuoi comunque ottenere l'agevolazione, devi vendere il primo immobile entro due anni dal nuovo acquisto. Non serviva fare calcoli particolari: la regola è assoluta e non dipende dal valore degli immobili o dal tuo reddito. Controlla i tuoi vecchi atti notarili per verificare se hai mai utilizzato questa agevolazione, anche attraverso donazioni di parenti.

DATI DELL'ATTO

Atto:	Sentenza Cassazione n. 2482
Data:	05/02/2026
Entra in vigore:	05/02/2026

Fonte ufficiale: https://www.fiscooggi.it/portale/-/l-immobile-ricevuto-per-donazione-fa-da-precedente-per-la-prima-casa-

Documento generato da FacileFisco — Notizie istituzionali in linguaggio semplice
https://facilefisco.it