

Agevolazione prima casa: decade il contribuente che, già titolare di una quota della casa coniugale acquistata con il beneficio e assegnata al coniuge separato, non la aliena nel termine di legge, perché rileva la titolarità del diritto e non la disponibilità del bene

Il requisito della mancata titolarità di diritti su un'altra casa acquistata con le agevolazioni non può essere inteso come mancanza di disponibilità effettiva del bene: l'assegnazione della casa coniugale al coniuge separato modifica il godimento ma non la titolarità. Il contribuente che si è impegnato ad alienare la quota del precedente immobile e non vi ha provveduto nel termine decade dal beneficio.

PROVVEDIMENTO	Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Puglia, sez. 23, sentenza 22 giugno 2026, n. 1924
DECISIONE	Appello dell'Ufficio accolto · esito favorevole all'ufficio · spese compensate per entrambi i gradi
OGGETTO	Avvisi di liquidazione dell'imposta di registro 2018 · revoca delle agevolazioni prima casa su compravendita e mutuo

1. MASSIMA

In tema di agevolazioni per l'acquisto della prima casa, il requisito della mancata titolarità, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su un'altra casa acquistata con il medesimo beneficio, previsto dalla nota II-bis, lettera c), all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, non può essere inteso come mancanza di disponibilità effettiva del bene. L'assegnazione della casa familiare al coniuge in sede di separazione modifica il diritto di godimento, ma non incide sulla titolarità del diritto di proprietà.

Il contribuente che, già contitolare della casa coniugale acquistata con l'agevolazione e assegnata al coniuge separato, acquista un nuovo immobile impegnandosi ad alienare la quota del precedente e non vi provveda nel termine di legge, decade dal beneficio, con conseguente legittimità del recupero delle imposte sulla compravendita e sul correlato mutuo.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, nota II-bis, lettera c), e comma 4-bis; articolo 15 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601; articolo 337-sexies del codice civile.

3. FATTO E DECISIONE

Il contribuente acquistava nel dicembre 2018 un immobile con le agevolazioni prima casa, impegnandosi ad alienare entro il termine di legge la quota del 50 per cento della casa già adibita a residenza familiare, acquistata con il medesimo beneficio e assegnata al coniuge con il decreto di omologa della separazione consensuale. L'alienazione non avveniva e l'Ufficio revocava le agevolazioni sulla compravendita e sul contratto di mutuo. Il giudice di primo grado accoglieva il ricorso, ritenendo non ostativa la mera contitolarità della casa coniugale, dalla quale il contribuente era stato estromesso.

La Corte accoglie l'appello dell'Ufficio. Afferma che l'assegnazione della casa familiare all'altro coniuge modifica soltanto il godimento e l'utilizzo del bene, e che ciò che rileva è la titolarità del diritto; aderisce all'orientamento espresso da Cass. n. 27088/2022, secondo cui il requisito non viene meno

quando l'immobile di proprietà del contribuente sia stato assegnato, in sede di separazione o divorzio, al coniuge affidatario della prole. Ricorda che dal 2016 l'acquirente già titolare di un'abitazione agevolata può fruire del beneficio a condizione di alienarla entro un anno, termine portato a due anni dalla legge di bilancio 2025, e conclude per la decadenza. Compensa le spese dei due gradi per la peculiarità e complessità giuridica del caso.

4. COLLOCAZIONE NELL'ORIENTAMENTO

La sentenza applica un indirizzo di legittimità consolidato, fondato sul dato letterale della nota II-bis, che guarda alla titolarità dei diritti reali e non alla disponibilità materiale dell'abitazione. Ne deriva che il coniuge non assegnatario resta titolare di un diritto ostativo anche quando non può godere del bene, e che l'alienazione nel termine è resa più complessa dalla presenza del provvedimento di assegnazione; il giudice di primo grado aveva invece valorizzato la perdita della disponibilità, soluzione che la Corte ritiene incompatibile con il testo della norma.

Sul piano operativo, la decisione indica che l'impegno ad alienare assunto nell'atto di acquisto deve essere valutato con attenzione quando il precedente immobile è la casa coniugale assegnata all'altro coniuge: l'alienazione della quota, anche in favore del coniuge assegnatario, entro il termine oggi biennale è lo strumento che consente di conservare l'agevolazione. Il termine di due anni, introdotto dalla legge di bilancio 2025, trova applicazione secondo la disciplina di decorrenza propria e non è stato oggetto di esame nel giudizio.

Pubblicato il 1 ottobre 2026 · Simmaco Riccio

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.