

# AGEVOLAZIONI PRIMA CASA PER IMMOBILE IN COSTRUZIONE

## Sentenza Corte di Cassazione n. 3988/2025

*Con l'Ordinanza n. 3988 del 17 febbraio 2025 la Cassazione civile chiarisce che le norme sull'agevolazione "prima casa" non prevedono per l'acquirente di immobile "in corso di costruzione" un termine per l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile.*

*Tale termine deve comunque farsi coincidere con quello entro il quale l'amministrazione finanziaria deve procedere alla verifica della sussistenza dei requisiti che danno diritto all'agevolazione ex art. 76, comma 2, TUR e che decorre dalla richiesta di registrazione dell'atto.*

*In sostanza, entro il suindicato termine il contribuente deve dare seguito alla volontà espressa nell'atto di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dal D.P.R. 131/1986 e, pertanto, realizzare la finalità dichiarata di destinare ad "prima casa" l'immobile acquistato. Pertanto, il termine triennale di decadenza per l'attività accertativa dell'amministrazione finanziaria in materia di agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" decorre dal termine per la sua ultimazione, fissato in trentasei mesi dalla registrazione dell'atto di trasferimento immobiliare, e non dai diciotto mesi previsti per il trasferimento della residenza.*

*Nel caso di specie, l'avviso di liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate è stato emanato nel rispetto del termine decadenziale (3+3 anni) ed ha riguardato la mancata ultimazione dei lavori nel triennio dall'acquisto.*