Agevolazione prima casa, Cassazione: lavori da ultimare in 3 anni per non perdere il beneficio fiscale

18 Novembre 2025

La Corte di Cassazione ha fatto chiarezza sul tema delle agevolazioni “prima casa” per gli immobili acquistati quando sono ancora in costruzione o in fase di definizione. Con l’**ordinanza n. 25790 del 22 settembre 2025**, la Corte ha stabilito che il contribuente decade dal beneficio fiscale se, entro tre anni dalla registrazione dell’atto, i lavori non risultano ultimati.

Nel caso oggetto di contenzioso, l’Agenzia delle Entrate aveva contestato la decadenza dall’agevolazione perché il contribuente non aveva completato i lavori entro il termine previsto di tre anni dalla data dell’atto di acquisto.

Di contro, il contribuente sosteneva la non fondatezza della contestazione ritenendo, da un lato, che la legge non prevedesse la decadenza per mancata ultimazione dei lavori e, dall’altro, che l’effettivo utilizzo dell’immobile — dimostrato dal trasferimento di residenza e dall’attivazione delle utenze — fosse sufficiente per conservare il beneficio.

La Cassazione ha però respinto tassativamente queste argomentazioni. Secondo i giudici, completare i lavori entro tre anni costituisce un vero e proprio obbligo per chi acquista con le agevolazioni “prima casa”. Entro lo stesso termine deve inoltre essere richiesta una categoria catastale definitiva e la relativa rendita.

Fino a quel momento, infatti, l’immobile resta classificato come unità in categoria “F”, una tipologia provvisoria utilizzata per gli edifici non ancora ultimati né idonei all’uso abitativo o produttivo. Proprio questa natura “fittizia” rende la categoria F inidonea a consentire l’accesso o il mantenimento del beneficio fiscale.

La decisione ribadisce dunque un principio chiaro: per conservare l’agevolazione “prima casa”, non basta utilizzare di fatto l’immobile. È necessario che questo sia completato e pienamente accatastato entro tre anni dall’acquisto.

Allegati

ordinanza_n_25790_del_22_settembre_2025
Apri

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche

Fiscali
Tel. 06 84567.291/256
E-Mail:
politichefiscali@ance.it