Agevolazione “prima casa”, svolta per gli immobili F/2: riconosciuto il beneficio fiscale

9 Giugno 2026

L’agevolazione “prima casa” può essere riconosciuta anche in caso di acquisto di un fabbricato collabente (cioè un immobile fatiscente o un rudere) censito nella categoria catastale F/2, purché l’immobile venga effettivamente destinato a uso abitativo entro tre anni dalla registrazione dell’atto di acquisto. È quanto chiarisce l’Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 108 del 26 maggio 2026**, segnando un cambio di orientamento rispetto a una precedente interpretazione, contenuta nell’interpello n. 357 del 2019, che escludeva invece gli immobili collabenti dall’ambito applicativo del beneficio fiscale.

Alla base della nuova posizione dell’Amministrazione finanziaria vi è l’evoluzione della giurisprudenza e, in particolare, l’ordinanza della Corte di Cassazione n. 3913 del 2025. In tale pronuncia i giudici hanno affermato che né l’attuale mancanza di destinazione abitativa né l’attribuzione della categoria catastale F/2 costituiscono elementi ostativi all’accesso alle agevolazioni previste per l’acquisto della prima casa.

L’apertura dell’Agenzia si fonda sull’interpretazione della nota II-bis all’articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, letta alla luce dei più recenti orientamenti giurisprudenziali. La normativa consente infatti di beneficiare dell’agevolazione “prima casa” – con applicazione dell’imposta di registro ridotta al 2% – per gli atti di trasferimento di abitazioni non di lusso, a condizione che siano rispettati determinati requisiti previsti dalla legge.

In una prima fase interpretativa, il requisito della destinazione abitativa dell’immobile era stato letto in maniera particolarmente restrittiva. Si riteneva infatti necessario che il bene fosse già classificato in una delle categorie catastali del gruppo A, con esclusione delle categorie A/1, A/8, A/9 e A/10. Nel corso degli anni, tuttavia, sia la prassi amministrativa sia la giurisprudenza hanno progressivamente ampliato il perimetro applicativo dell’agevolazione. Il punto centrale di questa evoluzione riguarda il concetto stesso di destinazione abitativa: non è più richiesto che l’immobile sia immediatamente idoneo a essere utilizzato come abitazione principale, essendo sufficiente una potenziale idoneità a tale destinazione.

Un primo passo in questa direzione era già stato compiuto con la circolare n. 38 del 2005, attraverso la quale l’Agenzia delle Entrate aveva riconosciuto il beneficio fiscale anche ai fabbricati in corso di costruzione, classificati nella categoria F/3, purché progettati strutturalmente per uso abitativo. Con la Risposta n. 108/2026, questo principio viene esteso anche ai fabbricati collabenti, vale a dire agli immobili totalmente o parzialmente inagibili. Secondo l’Agenzia, infatti, l’assenza di una concreta abitabilità al momento dell’acquisto non può, da sola, impedire l’accesso all’agevolazione. Resta però una condizione fondamentale: l’immobile deve essere concretamente suscettibile di trasformazione in abitazione e tale destinazione deve essere realizzata entro il termine di tre anni dalla registrazione dell’atto di acquisto. Si tratta del periodo entro il quale l’Amministrazione finanziaria può esercitare il

proprio potere di accertamento ai fini dell’imposta di registro.

Allegati

Risposta_n_108_del_26_maggio_2026
Apri

Per informazioni rivolgersi a:

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