

## **Perdita delle Agevolazioni Prima Casa: Tutti i Comproprietari Devono Pagare**

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 2505 del 3 febbraio 2025, ha stabilito un principio importante: se un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa perde il beneficio fiscale, tutti i comproprietari sono responsabili in solido per il pagamento della maggiore imposta dovuta, indipendentemente dalla quota di proprietà detenuta da ciascuno.

### **Cosa significa?**

Quando si acquista un immobile con più persone (ad esempio tra coniugi, fratelli o soci), la perdita dell'agevolazione prima casa comporta l'obbligo per tutti i comproprietari di versare la differenza d'imposta richiesta dall'Agenzia delle Entrate.

Il fisco può richiedere l'intero importo a qualsiasi comproprietario e non è tenuto a suddividerlo in base alle quote di possesso dell'immobile.

Anche se un comproprietario possiede solo una piccola percentuale, è comunque responsabile dell'intero debito fiscale.

Questa regola si applica anche agli immobili in costruzione, se l'acquirente non rispetta i requisiti per il mantenimento dell'agevolazione.

### **Esempio pratico**

#### **Caso 1 – Coppia che perde il beneficio prima casa**

- Marco e Giulia acquistano una casa come prima abitazione, godendo delle agevolazioni fiscali.
- Dopo 2 anni, Marco acquista un'altra casa senza vendere la prima entro il termine stabilito.
- L'Agenzia delle Entrate revoca l'agevolazione e richiede il pagamento della maggiore imposta.
- Anche se Giulia non ha comprato un'altra casa, il fisco può chiedere a lei il pagamento dell'intero importo.

#### **Caso 2 – Fratelli comproprietari**

- Luca e Paolo acquistano un immobile con agevolazione prima casa, con quote del 70% (Luca) e 30% (Paolo).
- Luca non trasferisce la residenza entro 18 mesi e il fisco revoca il beneficio.
- Paolo, pur avendo solo il 30% della casa, può essere chiamato a pagare l'intera somma dovuta.

## Conclusione

- Tutti i comproprietari sono solidalmente responsabili per il pagamento dell'imposta in caso di perdita dell'agevolazione prima casa.
- Il Fisco può chiedere l'intero importo a uno qualsiasi dei proprietari, senza considerare le quote di proprietà.
- Per evitare problemi, è fondamentale rispettare i requisiti dell'agevolazione (residenza entro 18 mesi, vendita dell'immobile precedente entro i termini, ecc.).

*Per maggiori informazioni, segui i nostri social:*



[Facebook](#), [Instagram](#), [TikTok](#)



[Facebook](#), [Instagram](#), [TikTok](#)

***CICAS Italia in collaborazione con La redazione di Krea & Co***