

## Agevolazioni prima casa: chi ha già beneficiato perde il diritto

### SINTESI OPERATIVA

La Cassazione con sentenza 24478/2025 stabilisce che chi ha già utilizzato le agevolazioni prima casa non può più accedervi, anche se l'immobile precedente risulta inadeguato alle esigenze abitative. Una pronuncia che cristallizza l'interpretazione della normativa fiscale immobiliare, delimitando con precisione i confini applicativi dei benefici tributari. La Cassazione (sent. 24478/2025) stabilisce che chi ha già usufruito delle agevolazioni "prima casa" perde il diritto a beneficiarne di nuovo, anche se il precedente immobile è inadeguato.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

**L**a Cassazione con sentenza 24478/2025 stabilisce che chi ha già utilizzato le agevolazioni prima casa non può più accedervi, anche se l'immobile precedente risulta inadeguato alle esigenze abitative. Una pronuncia che cristallizza l'interpretazione della normativa fiscale immobiliare, delimitando con precisione i confini applicativi dei benefici tributari.



### Cosa sapere in un minuto

- ◆ La Cassazione (sent. 24478/2025) stabilisce che chi ha già usufruito delle agevolazioni "prima casa" perde il diritto a beneficiarne di nuovo, anche se il precedente immobile è inadeguato.
- ◆ L'utilizzo pregresso esclude automaticamente nuove richieste di bonus, indipendentemente dall'idoneità abitativa del vecchio immobile.
- ◆ La normativa distingue tra ostacoli per proprietà nello stesso Comune (lettera b) e fruizione pregressa su tutto il territorio nazionale (lettera c).
- ◆ La lettera c) impedisce ogni successivo accesso alle agevolazioni "prima casa", anche in presenza di mutate esigenze familiari o immobili inadeguati.
- ◆ L'orientamento giurisprudenziale è ora definitivamente restrittivo: nessuna valutazione sull'idoneità del bene acquistato in precedenza rileva ai fini di una nuova agevolazione.

### IL PRECEDENTE UTILIZZO ESCLUDE AUTOMATICAMENTE NUOVE AGEVOLAZIONI

Nel panorama delle agevolazioni fiscali immobiliari, la questione della "doppia fruizione" dei benefici prima casa continua a generare incertezze applicative. La recente pronuncia della Suprema Corte – che ha rigettato il ricorso di una contribuente – chiarisce definitivamente come **l'aver già beneficiato delle agevolazioni prima casa costituisca impedimento assoluto** per successive richieste.

La vicenda processuale traeva origine da un avviso di accertamento contestato dall'Agenzia delle Entrate, che aveva rilevato la decadenza dai benefici fiscali applicati a un secondo acquisto immobiliare. La contribuente, pur essendo già proprietaria di una quota di altro immobile acquistato con agevolazioni prima casa, aveva nuovamente fruito dei benefici tributari per l'acquisto di una seconda abitazione.

## **I DISTINZIONE NORMATIVA TRA LETTERA B) E LETTERA C) DELLA NOTA II-BIS**

La normativa di riferimento – contenuta nella Nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa allegata al DPR 131/86 – prevede due distinte condizioni ostative che operano secondo logiche differenti. La lettera b) disciplina i casi di **proprietà nel medesimo Comune**, mentre la lettera c) regola le situazioni di precedente fruizione delle agevolazioni su tutto il territorio nazionale.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale consolidato (Cassazione n. 2565/2018), quando si applica la lettera b), l'ostacolo all'ottenimento dei benefici sussiste solo se l'immobile già posseduto risulta **idoneo alle esigenze abitative** del contribuente. Tale idoneità va valutata sotto duplice profilo: oggettivo (effettiva abitabilità dell'immobile) e soggettivo (adeguatezza dimensionale e qualitativa rispetto al nucleo familiare).

Diversamente, la lettera c) opera con meccanismo più stringente. Quando l'immobile preposseduto è stato acquistato beneficiando delle agevolazioni prima casa, **l'esclusione dal beneficio diventa automatica**, indipendentemente da qualsiasi valutazione circa l'idoneità abitativa dell'immobile stesso.

## **I L'IRRILEVANZA DELL'INADEGUATEZZA DELL'IMMOBILE PREESISTENTE**

La giurisprudenza di legittimità ha precisato come la formulazione della lettera c) – che include espressamente il riferimento alla “nuda proprietà” – renda **del tutto irrilevante l'idoneità o meno dell'immobile all'uso abitativo**. Tale specificazione normativa (assente nella lettera b) dimostra la volontà del legislatore di escludere qualsiasi valutazione sulla concreta utilizzabilità dell'immobile precedentemente acquistato con agevolazioni.

Come spesso accade nella prassi applicativa, i contribuenti tentano di far valere l'inadeguatezza dell'immobile preesistente per giustificare l'accesso ai benefici fiscali su un secondo acquisto. La pronuncia in commento respinge definitivamente tale possibilità quando ricorrano le condizioni della lettera c).

## **I CONSEGUENZE OPERATIVE PER I CONTRIBUENTI**

Il principio stabilito dalla Cassazione comporta implicazioni pratiche rilevanti per chi intende acquistare una seconda abitazione. **Chi ha già utilizzato le agevolazioni prima casa deve rinunciare definitivamente** alla possibilità di beneficiarne nuovamente, anche in presenza di mutate esigenze abitative o inadeguatezza dell'immobile originariamente acquistato.

Nella pratica professionale si osserva come tale rigidità normativa possa generare situazioni di apparente iniquità, specialmente quando le circostanze familiari o lavorative del contribuente siano significativamente mutate rispetto al primo acquisto agevolato.

## **I ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE CONSOLIDATO**

La decisione si inserisce nel solco interpretativo tracciato dalla precedente giurisprudenza di legittimità (Cassazione n. 24657/2018), che aveva già chiarito l'automaticità dell'esclusione prevista dalla lettera c). La Corte ha confermato sia la riconducibilità del caso concreto alla fattispecie normativa sia l'interpretazione restrittiva della disposizione.

È opportuno notare come l'orientamento giurisprudenziale dominante ritenga che il riferimento alla nuda proprietà – contenuto esclusivamente nella lettera c) – costituisca elemento distintivo rispetto alla disciplina della lettera b). Tale specificazione normativa evidenzia come **la precedente fruizione delle agevolazioni costituisca ostacolo insuperabile**, prescindendo da considerazioni sull'effettiva utilizzabilità dell'immobile.

La sentenza respinge quindi la tesi secondo cui la fruibilità delle agevolazioni prima casa dovrebbe essere riconosciuta in ragione della documentata inidoneità del primo immobile a soddisfare le esigenze abitative del contribuente e del suo nucleo familiare.



**Sede:** via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)  
**Contatti:** info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

*Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (26/09/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*