

Decadenza agevolazione prima casa e riscossione IVA: la Cassazione n. 22669/2026

La Sezione Tributaria della Suprema Corte sancisce l'inapplicabilità del termine di decadenza biennale ex art. 25 D.P.R. 602/1973 ed afferma la prescrizione decennale per il recupero dell'imposta

Redazione di Metodo Giuridico

Aggiornato al 30 luglio 2026. Giurisprudenza di legittimità in materia di Diritto Tributario ed Immobiliare.

Abstract: *Con l'ordinanza n. 22669 del 3 luglio 2026, la Quinta Sezione Civile (Tributaria) della Corte di Cassazione risolve un'articolata questione in materia di riscossione della maggiore IVA dovuta a seguito di decadenza dalle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa". La Suprema Corte stabilisce il fondamentale principio di unicità del regime di riscossione della maggiore imposta, affermando che la disciplina del recupero dell'aliquota agevolata del 4% (elevata all'aliquota ordinaria del 10% in ipotesi di rivendita dell'immobile nel quinquennio ex Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986) si uniforma interamente a quella prevista per l'imposta di registro. Ne consegue che, una volta divenuto definitivo l'avviso di liquidazione per mancata tempestiva impugnazione, non trova applicazione il termine di decadenza biennale per la notifica della cartella di pagamento di cui all'art. 25, comma 1, lett. c), del d.P.R. n. 602 del 1973, bensì il solo termine di prescrizione decennale previsto dall'art. 78 del d.P.R. n. 131 del 1986. Al contrario, per gli accessori del tributo — ed in particolare per le sanzioni amministrative e gli interessi di mora — trova applicazione il termine di prescrizione breve quinquennale ai sensi dell'art. 20, comma 3, del d.lgs. n. 472 del 1997 e dell'art. 2948, n. 4, c.c.*

Abstract: *In order n. 22669 of July 3, 2026, the Fifth Civil (Tax) Section of the Italian Court of Cassation clarifies the statute of limitations governing the recovery of VAT following the forfeiture of "first home" tax benefits. The Supreme Court establishes the principle of unity in the tax recovery regime, holding that the collection of additional VAT due to the resale of the property within five years (under Note II-bis of Article 1 of the Tariff attached to Presidential Decree n. 131/1986) strictly follows the rules applicable to registration tax. Consequently, once the assessment notice becomes final, the two-year forfeiture period for serving the payment demand under Article 25 of Presidential Decree n. 602/1973 does not apply; instead, the tax authority's action is governed solely by the ten-year limitation period under Article 78 of Presidential Decree n. 131/1986. Conversely, penalties and interest remain*

subject to the five-year limitation period under Article 20 of Legislative Decree n. 472/1997 and Article 2948 of the Italian Civil Code.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Unicità del regime di riscossione:** La decadenza dall'agevolazione prima casa è regolata unitariamente dalla Nota II-bis, sia per l'imposta di registro sia per l'IVA.
- **Inapplicabilità dell'art. 25 D.P.R. 602/1973:** Il recupero della maggiore IVA non è soggetto al termine biennale di decadenza per la notifica della cartella esattoriale.
- **Prescrizione decennale per il tributo:** Il diritto dell'Erario al recupero del capitale d'imposta si prescrive nel termine ordinario decennale ex art. 78 D.P.R. 131/1986.
- **Prescrizione quinquennale per gli accessori:** Le sanzioni tributarie e gli interessi di mora si prescrivono invece nel termine breve di 5 anni.

Principio di Diritto

«In tema di agevolazione fiscale "prima casa", il recupero della maggiore IVA dovuta a seguito di decadenza dal beneficio per rivendita dell'immobile nel quinquennio è soggetto alla disciplina della riscossione propria dell'imposta di registro, e non a quella ordinaria dell'IVA. Ne consegue che, una volta divenuto definitivo l'avviso di liquidazione emesso dall'amministrazione finanziaria, non trova applicazione il termine di decadenza per la notifica della cartella di pagamento di cui all'art. 25, comma 1, lett. c), del d.P.R. n. 602 del 1973, bensì il termine decennale di prescrizione previsto dall'art. 78 del d.P.R. n. 131 del 1986. Restano invece soggetti al termine quinquennale di prescrizione gli accessori del tributo, e segnatamente le sanzioni irrogate, ai sensi dell'art. 20, comma 3, del d.lgs. n. 472 del 1997, e gli interessi, ai sensi dell'art. 2948, comma 1, n. 4, cod. civ.»

01. L'unitarietà della disciplina fiscale

dell'agevolazione prima casa

1.1 — Il richiamo della Nota II-bis alla Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 e la neutralità dell'imposta applicata

L'acquisto dell'immobile destinato a prima casa di abitazione costituisce uno dei settori maggiormente presidiati da agevolazioni fiscali nel nostro ordinamento, nell'ottica di favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione principale in attuazione dell'art. 47 della Costituzione. Dal punto di vista della tecnica legislativa, la disciplina dell'agevolazione è recata dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al [d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131](#) (Testo Unico dell'Imposta di Registro)¹.

Tale quadro normativo si applica in modo rigorosamente unitario ed omogeneo sia alle vendite soggette all'imposta proporzionale di registro (trasferimenti da privati o imprese in regime di esenzione), sia alle vendite soggette all'Imposta sul Valore Aggiunto (trasferimenti da imprese costruttrici o ripristinatrici). La Tabella A, parte II, n. 21, allegata al [d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633](#) (Testo Unico IVA) prevede infatti l'aliquota ridotta del 4% rinviando espressamente ed integralmente alle condizioni ed ai presupposti previsti dalla citata Nota II-bis del Testo Unico del Registro².

L'unitarietà della disciplina non riguarda soltanto il momento genetico dell'acquisto — con l'accertamento dei requisiti di ubicazione dell'immobile, di residenza dell'acquirente e di impossidenza di altri immobili idonei —, ma si estende indefettibilmente al regime della decadenza dal beneficio ed alla conseguente azione di recupero spettante all'amministrazione finanziaria. La natura dell'imposta applicata (registro ovvero IVA) costituisce un elemento del tutto contingente, legato unicamente alla qualifica soggettiva della parte venditrice, che non può alterare la struttura sostanziale della riscossione d'imposta d'atto.

Ne deriva che, nell'ipotesi in cui l'agevolazione prima casa abbia avuto ad oggetto l'aliquota IVA ridotta al 4%, il rapporto tributario sanzionatorio ed ablativo per il recupero della differenza d'imposta si instaura direttamente ed esclusivamente tra l'Amministrazione finanziaria e l'acquirente contraente, rimanendo il venditore del tutto estraneo all'illecito da decadenza. La neutralità dell'imposta d'atto assicura così che l'acquirente non riceva trattamenti differenziati in base alla natura commerciale del cedente.

1.2 — I presupposti di decadenza e la natura dell'atto di recupero dell'amministrazione finanziaria

La Nota II-bis, al comma 4, disciplina espressamente le varie ipotesi di decadenza dalle agevolazioni fiscali prima casa: il mendacio reso nell'atto di acquisto in ordine alle dichiarazioni prescritte (es. mancato trasferimento della residenza nel Comune entro 18 mesi), il mancato adempimento degli impegni assunti o il trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del rogito, in assenza di un riacquisto entro un anno di altro immobile da adibire ad abitazione principale.

Al verificarsi di una causa di decadenza, l'ufficio finanziario non emette un avviso di accertamento in senso stretto riguardante la dichiarazione annuale IVA, ma notifica all'acquirente un **avviso di liquidazione della maggiore imposta** dovuta ed irrogazione delle relative sanzioni legislative¹. L'atto determina la rideterminazione del tributo mediante l'applicazione dell'aliquota ordinaria: non il 2% ma il 9% ove si tratti di registro; non il 4% ma il 10% ove si tratti di IVA sul prezzo di acquisto.

L'avviso di liquidazione costituisce un atto impositivo autonomamente impugnabile dinanzi alle Corti di Giustizia Tributaria ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546. Ove il contribuente ometta di impugnare l'avviso nel termine perentorio di sessanta giorni dalla notifica, la pretesa dell'Amministrazione finanziaria diventa definitiva, ed il titolo impositivo si consolida in modo inoppugnabile quanto all'an ed al quantum della maggiore imposta pretesa, ponendo termine alla fase di accertamento del tributo.

02. Il caso deciso dalla Quinta Sezione Civile della Cassazione con l'ordinanza n. 22669/2026

2.1 — La rivendita infrastinquennale dell'immobile ed il disconoscimento del beneficio IVA al 4%

La complessa controversia tributaria definita dalla Quinta Sezione Civile della Corte di Cassazione con l'ordinanza 3 luglio 2026, n. 22669 trae origine dall'acquisto di un appartamento a destinazione abitativa compiuto da un contribuente usufruendo dell'aliquota IVA ridotta del 4%¹. Prima del decorso

del quinquennio dall'atto d'acquisto, il contribuente alienava l'immobile a terzi senza procedere al riacquisto di un'altra abitazione principale entro il successivo termine annuale prescritto dalla legge.

Constatata la decadenza dall'agevolazione fiscale, l'Agenzia delle Entrate notificava tempestivamente all'acquirente un avviso di liquidazione per il recupero della maggiore IVA dovuta (calcolata nella misura del 10%) oltre sanzioni amministrative ed interessi di mora. Il contribuente ometteva di proporre ricorso avverso l'avviso di liquidazione, il quale diveniva pertanto inoppugnabile e definitivo a tutti gli effetti di legge.

Decorso un lasso di tempo significativo dalla definitività dell'avviso di liquidazione, l'Agente della Riscossione notificava al contribuente la cartella di pagamento scaturita dal ruolo formato dall'ufficio tributario. Il contribuente proponeva ricorso dinanzi al giudice tributario avverso la cartella di pagamento, eccependo la decadenza dell'Amministrazione finanziaria dal potere di riscossione per inosservanza del termine di notifica della cartella previsto dall'art. 25, comma 1, lett. c), del [d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602](#).

2.2 — L'illegittima applicazione del termine di decadenza biennale ex art. 25 D.P.R. 602/1973

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado accoglieva l'appello del contribuente e dichiarava la decadenza dal credito tributario. I giudici di merito ritenevano erroneamente che, trattandosi di recupero di Imposta sul Valore Aggiunto, la fase di riscossione coattiva fosse disciplinata in via ordinaria dall'art. 25 del d.P.R. 602/1973, il quale impone a pena di decadenza la notifica della cartella di pagamento entro il 31 dicembre del secondo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo¹.

Avverso tale sentenza d'appello l'Agenzia delle Entrate proponeva ricorso per cassazione, deducendo la violazione di legge per erronea sussunzione della fattispecie. L'Avvocatura dello Stato evidenziava che la riscossione della maggiore IVA per decadenza dalle agevolazioni prima casa non segue il regime ordinario dell'IVA commerciale, ma si uniforma interamente al regime dell'imposta di registro, con conseguente inapplicabilità del termine decadenziale di cui all'art. 25 citato.

03. Il regime della riscossione e la distinzione dei

termini prescrizione

3.1 — L'applicazione del termine di prescrizione decennale per la maggiore IVA ex art. 78 D.P.R. 131/1986

Nell'accogliere integralmente il ricorso dell'Agenzia delle Entrate ed annullare la sentenza della Corte di merito, la Quinta Sezione Civile della Suprema Corte ha scolpito il principio dell'assimilazione procedimentale. Poiché la disciplina delle condizioni e delle conseguenze della decadenza prima casa è recata in modo unitario dalla Nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, anche le modalità e i termini di riscossione della maggiore IVA dovuta devono uniformarsi alle regole stabilite per l'imposta di registro¹.

Ne consegue che, quando l'avviso di liquidazione sia stato tempestivamente notificato ed sia divenuto inoppugnabile per mancata impugnazione, non sussiste alcun termine di decadenza per l'iscrizione a ruolo o per la notifica della cartella di pagamento. Il credito dell'Erario relativo alla maggiore imposta resta assoggettato esclusivamente al ****termine ordinario di prescrizione decennale**** previsto dall'art. 78 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, che decorre dalla data in cui l'atto impositivo è divenuto definitivo³.

La riscossione della maggiore IVA per decadenza dalla prima casa segue il regime dell'imposta di registro: inapplicabile la decadenza biennale, opera la prescrizione decennale.

3.2 — La prescrizione quinquennale delle sanzioni amministrative e degli interessi accessori

Accanto all'affermazione della prescrizione decennale per la sorte capitale del tributo, la decisione n. 22669/2026 traccia una fondamentale distinzione di grande rilevanza pratica per gli accessori della pretesa erariale. La Corte di Cassazione ha infatti chiarito che l'estensione del regime prescrizione decennale dell'imposta di registro non riguarda le sanzioni amministrative ed gli interessi di mora¹.

Ai sensi dell'art. 20, comma 3, del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, il diritto alla riscossione delle sanzioni amministrative tributarie si prescrive nel ****termine di cinque anni**** dalla definitività del provvedimento punitivo. Analogamente, in virtù della norma generale dell'art. 2948, n. 4, c.c., il credito

per gli interessi accessori si prescrive nel termine quinquennale. Pertanto, qualora la cartella di pagamento venga notificata decorso il quinquennio dalla definitività dell'avviso di liquidazione, il credito per capitale d'imposta è salvo (in forza della prescrizione decennale), ma le sanzioni e gli interessi sono irrimediabilmente prescritti e vanno sgravati dal ruolo.

04. Profili sistematici e ricadute pratiche per contribuenti e professionisti

4.1 — La definitività dell'avviso di liquidazione ed i limiti dell'impugnazione della cartella

La pronuncia della Suprema Corte sottolinea la rigida scissione tra la fase di accertamento/liquidazione e la fase di riscossione coattiva nel contenzioso tributario. Quando l'avviso di liquidazione per decadenza dalla prima casa non viene impugnato nei termini di legge, tutte le questioni attinenti alla sussistenza dei presupposti del beneficio o alla legittimità dell'atto impositivo originario restano precluse e non possono più essere riproposte con l'impugnazione della successiva cartella di pagamento³.

In sede di ricorso avverso la cartella di pagamento, il contribuente può far valere unicamente i vizi propri del titolo esecutivo ovvero i fatti estintivi dell'obbligazione verificatisi successivamente alla definitività dell'atto di liquidazione (come l'intervenuta prescrizione del credito o delle sanzioni). Nel quadro comparativo riportato di seguito vengono riassunte le differenze applicative tra i due regimi esaminati dalla Cassazione.

PROFILO DI RISCOSSIONE	RECUPERO IVA ORDINARIO (ART. 25 D.P.R. 602/1973)	RECUPERO IVA PRIMA CASA (ART. 78 D.P.R. 131/1986)
Fonte Normativa della Riscossione	Art. 25, comma 1, lett. c), D.P.R. 602/1973.	Art. 78 D.P.R. 131/1986 (Testo Unico Registro per rinvio della Nota II-bis).
Termine per la Cartella	Decadenza entro il 31 dicembre del secondo anno successivo alla definitività.	Nessuna decadenza per la cartella; si applica la sola prescrizione.
Termine Prescrizionale del Capitale	Termine decennale di prescrizione dell'atto esecutivo.	Prescrizione decennale ordinaria ex art. 78 D.P.R. 131/1986.
Prescrizione Sanzioni ed Interessi	Termine quinquennale ex art. 20 D.Lgs. 472/97 ed art. 2948 c.c.	Termine quinquennale inderogabile ex art. 20 D.Lgs. 472/97 ed art. 2948 c.c.

4.2 — Strategie difensive nel contenzioso tributario immobiliare

L'arresto giurisprudenziale n. 22669/2026 offre importanti indicazioni per la difesa del contribuente nelle controversie aventi ad oggetto l'agevolazione immobiliare. I professionisti del settore devono prestare la massima attenzione alla natura del vizio da eccepire in sede di impugnazione della cartella di pagamento.

Mentre l'eccezione di decadenza biennale ex art. 25 D.P.R. 602/1973 è destinata ad un perentorio rigetto per il capitale IVA da decadenza prima casa, rimane centrale la verifica del decorso del quinquennio per l'abbattimento del carico relativo a sanzioni ed interessi. Qualora l'Agente della Riscossione abbia fatto trascorrere più di cinque anni tra la definitività dell'avviso di liquidazione (o un precedente atto interruttivo) e la notifica del ruolo esecutivo, l'eccezione di prescrizione quinquennale consentirà di eliminare una quota rilevante della pretesa economica complessiva.

Inoltre, nella gestione del contenzioso immobiliare, occorre verificare con la massima perizia la tempestività della notifica dell'avviso di liquidazione originario da parte dell'ufficio finanziario. Tale notifica deve avvenire entro tre anni dalla data di registrazione dell'atto o dal giorno di verifica della causa di decadenza, pena la decadenza dal potere di accertamento erariale.

05. Conclusioni

L'ordinanza n. 22669 del 3 luglio 2026 della Quinta Sezione Civile della Corte di Cassazione fa chiarezza su una delicata interferenza tra il diritto tributario speciale delle agevolazioni immobiliari ed il sistema generale della riscossione coattiva.

Riconoscendo la natura unitaria della Nota II-bis e l'applicabilità del regime dell'imposta di registro anche per il recupero dell'IVA al 4%, la Suprema Corte riafferma la certezza del diritto e l'imprescindibile distinzione tra la prescrizione decennale del tributo ed il termine breve quinquennale posto a presidio dei crediti sanzionatori ed accessori.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 — Tariffa Parte I, Art. 1, Nota II-bis ed Art. 78 (Prescrizione decennale)

Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 — Tabella A, Parte II, n. 21 (Aliquota IVA agevolata 4%)

Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602 — Art. 25 (Termini di decadenza per la notifica della cartella)

Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 — Art. 20, comma 3 (Prescrizione quinquennale delle sanzioni tributarie)

Giurisprudenza citata

1. Cassazione civile, Sez. V Tributaria, ordinanza 3 luglio 2026, n. 22669. Assimilazione della riscossione IVA prima casa all'imposta di registro ed inapplicabilità della decadenza biennale ex art. 25 D.P.R. 602/73.
2. Cassazione civile, Sez. V Tributaria, ordinanza 10 giugno 2026, n. 19010. Unicità della disciplina e dei presupposti dell'agevolazione prima casa tra registro ed IVA ex Nota II-bis.

3. Cassazione civile, Sez. V Tributaria, ordinanza 27 giugno 2026, n. 22052. Definitività dell'avviso di liquidazione e riscossione mediante ruolo esecutivo.
4. Corte Costituzionale, sentenza 26 novembre 2020, n. 247. Termini di decadenza e prescrizione a tutela del principio di certezza dei rapporti tributari.



A cura di:

Redazione di Metodo Giuridico

Comitato di Redazione e Analisi Giuridica

La Redazione di Metodo Giuridico cura le analisi interdisciplinari in materia di Diritto Tributario, fiscale e tributi d'atto.