

SETTORE

AGEVOLAZIONI

**CESSIONE IMMOBILE PREPOSSEDUTO E
CREDITO D'IMPOSTA RIACQUISTO PRIMA CASA**

RIFERIMENTI

- Nota II-bis, art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86
- Art. 7, Legge 448/98
- Art. 1, comma 116, Legge n. 207/2024
- Risposte Agenzia Entrate 5.5.2025, n. 127 e 30.7.2025, n. 197

IN SINTESI

Per la fruizione delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto di un nuovo immobile in presenza di un altro immobile preposseduto acquistato beneficiando di tali agevolazioni, il nuovo termine di 2 anni, introdotto dalla Finanziaria 2025, per provvedere alla relativa vendita, è applicabile anche nel caso in cui, al 31.12.2024, non sia decorso il "vecchio" termine di 1 anno.

Il nuovo termine di 2 anni è applicabile anche ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa".

SERVIZI COLLEGATI

settimanala **professionale**

SO *fisco*
SCHEDE OPERATIVE

ilnotiziario



RIPRODUZIONE VIETATA

Come noto, a favore dei soggetti che **acquistano la c.d. “prima casa”**, in possesso dei requisiti previsti, sono riconosciute specifiche agevolazioni fiscali, consistenti nell'applicazione:

- dell'imposta di registro nella misura ridotta del 2%;
- dell'IVA, con l'aliquota ridotta del 4%;
- delle imposte ipocatastali nella misura fissa di € 50 / € 200 se il trasferimento è imponibile IVA.

Per fruire delle citate agevolazioni è richiesto che:

- l'immobile non sia accatastato nelle categorie A/1, A/8 e A/9;
- ricorrano le condizioni di cui alla Nota II-bis dell'art. 1, Tariffa Parte I, DPR n. 131/86.

In particolare si rammenta che la predetta Nota II-bis prevede, tra l'altro, che:

- l'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto di **non essere titolare esclusivo o in comunione** con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di **altra casa di abitazione nel territorio del Comune** in cui è ubicato l'immobile da acquistare come “prima casa” (comma 1, lett. b);
- l'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto di **non essere titolare, neppure per quote**, anche in regime di comunione legale **su tutto il territorio nazionale** dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su **altra casa di abitazione** acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge **con le agevolazioni “prima casa”** (comma 1, lett. c);
- i **benefici “prima casa” decadono** in caso (comma 4):
 - di **dichiarazioni mendaci**;
 - di **trasferimento dell'immobile** acquistato con i benefici in esame **prima che siano decorsi 5 anni dall'acquisto** (sono dovute le imposte nella misura ordinaria oltre ad una soprattassa / sanzione / interessi di mora).

Tale **decadenza non si verifica** qualora, a seguito della cessione della “prima casa” nei primi 5 anni dall'acquisto, **si provvede entro 1 anno ad acquistare un altro immobile da adibire ad abitazione principale**;
- i benefici “prima casa” sono applicabili anche nel caso in cui l'acquirente **non soddisfa i requisiti di non possesso di altro immobile** di cui alle sopra citate lett. b) e c) a condizione che **l'immobile preposseduto sia alienato entro 2 anni (1 anno, fino al 31.12.2024)** dalla data dell'atto (comma 4-bis).

Come sopra riportato, il citato comma 4-bis è stato modificato ad opera dell'art. 1, comma 116, Legge n. 207/2024 (Finanziaria 2025), che ha **esteso da 1 a 2 anni** il periodo di tempo entro il quale il contribuente è tenuto alla cessione del “vecchio” immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni “prima casa”, al fine di evitare la decadenza del medesimo beneficio per l'acquisto della nuova abitazione.

Con riferimento ai casi “pendenti”, nei quali **al 31.12.2024 non è ancora trascorso un anno dall'acquisto della nuova abitazione**, l'Agenzia delle Entrate nella Risposta 5.5.2025, n. 127 si era già espressa, precisando che la nuova disposizione di cui al citato comma 116



*“non prevede che l'estensione del predetto limite temporale sia riservata agli atti di acquisto di immobili stipulati a far data dal 1 gennaio 2025 e che lo stesso **si applica anche nel caso in cui, al 31 dicembre 2024, non sia ancora decorso il termine di un anno, entro cui il contribuente è tenuto ad alienare l'immobile preposseduto**”.*

Ora, con la Risposta 30.7.2025, n. 197, richiamando quanto precedentemente chiarito, la stessa Agenzia conferma che, **nel caso in cui al 31.12.2024 non sia ancora decorso il termine** (previgente) **di 1 anno** dall'acquisto del nuovo immobile, il contribuente **può fruire del nuovo termine di 2 anni** entro il quale l'immobile preposseduto deve essere ceduto, al fine di non far venir meno il diritto di fruire delle agevolazioni “prima casa”.

CREDITO D'IMPOSTA RIAQUISTO PRIMA CASA

Nella citata Risposta n. 197 l'Agenzia ha inoltre affrontato la questione relativa alla fruizione del credito d'imposta riconosciuto per il "riacquisto della prima casa" in vigore del nuovo termine di 2 anni per la cessione dell'immobile preposseduto, analizzando il caso di un soggetto che:

- nel mese di novembre 2024 ha acquistato una nuova prima casa fruendo dei relativi benefici nonché del credito d'imposta di cui all'art. 7, Legge n. 448/98.
Si rammenta che il citato art. 7 prevede l'attribuzione di un credito d'imposta al soggetto che acquista, entro 1 anno dalla cessione dell'immobile, un'altra casa di abitazione di categoria diversa da A/1, A/8 e A/9, al sussistere delle condizioni di cui alla citata Nota II-bis e il credito d'imposta spetta fino a concorrenza dell'imposta di registro / IVA dovuta in relazione al precedente acquisto agevolato, per un ammontare non superiore all'imposta di registro / IVA dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione;
- al momento del predetto acquisto era già proprietario di un immobile agevolato nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione oggetto del secondo acquisto.

A tal fine l'Agenzia richiama l'orientamento fornito con la Circolare 4.3.2006, n. 12/E riguardante il riconoscimento del credito d'imposta in esame in occasione della modifica apportata alle condizioni della citata Nota II-bis, a seguito della quale è stata riconosciuta ai contribuenti la possibilità di cedere l'immobile preposseduto entro 1 anno dal nuovo acquisto (in precedenza l'immobile preposseduto andava ceduto prima del nuovo acquisto).

In particolare l'Agenzia rammenta che in tale occasione è stato precisato che il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa ha **natura personale** e spetta:

- al contribuente che, al momento dell'acquisizione agevolata dell'immobile, abbia alienato da non oltre un anno l'abitazione acquistata con aliquota agevolata;
- **anche nel caso in cui il soggetto, che già possiede** un immobile per il quale ha beneficiato dell'agevolazione "prima casa", acquisti un altro immobile, usufruendo nuovamente delle agevolazioni "prima casa", obbligandosi a cedere il primo immobile entro 1 anno. Ciò in considerazione del fatto che



“una diversa interpretazione non risulterebbe ... coerente con la ratio della riforma che ha inteso agevolare la sostituzione della «prima casa», introducendo una maggiore flessibilità nei tempi previsti per la dismissione dell'immobile preposseduto”.

Nella recente Risposta n. 197 l'Agenzia chiarisce che la medesima logica va applicata con riferimento al nuovo termine biennale e pertanto conclude che il **nuovo termine di 2 anni è applicabile anche ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della “prima casa”.**

Di conseguenza, in sede di acquisto del “secondo” immobile agevolato, il contribuente beneficia, **in via provvisoria**, del predetto credito d'imposta, in “attesa” che entro i 2 anni dall'acquisto si verifichi la cessione dell'immobile preposseduto.

Chiaramente, nel caso in cui entro 2 anni dall'acquisto non si realizzi la vendita del primo immobile, il diritto al credito d'imposta viene meno.

■