

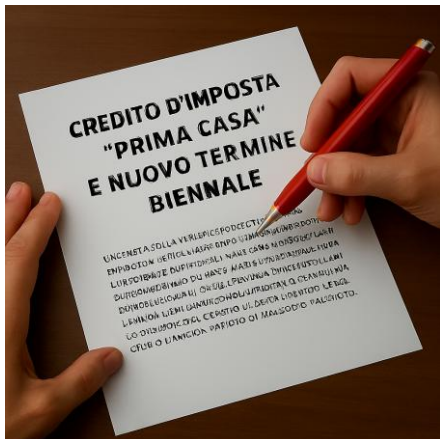


Credito d'imposta "prima casa": l'Agenzia delle Entrate si adegua al nuovo termine biennale, una svolta significativa per contribuenti e operatori

Con la risposta a interpello n. 197 del 30 luglio 2025, l'Agenzia delle Entrate ha fornito un chiarimento di particolare rilievo in materia di agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"

Quaderni Tecnici
2025

Credito d'imposta "prima casa": l'Agenzia delle Entrate si adegua al nuovo termine biennale, una svolta significativa per contribuenti e operatori



Con la **risposta a interpello n. 197 del 30 luglio 2025**, l'Agenzia delle Entrate ha fornito un chiarimento di particolare rilievo in materia di agevolazioni fiscali per l'acquisto della **"prima casa"**, intervenendo su un tema che ha suscitato dubbi interpretativi tra contribuenti e operatori del settore immobiliare: l'applicabilità del nuovo termine biennale per la rivendita dell'immobile agevolato anche ai fini del riconoscimento del credito d'imposta previsto in caso di riacquisto.

La questione nasce a seguito della modifica normativa introdotta dalla Legge di Bilancio 2025 (Legge n. 213/2024), che ha inciso direttamente sulla disciplina delle agevolazioni "prima casa". In

particolare, il comma 116 dell'articolo 1 ha esteso da uno a due anni il termine entro cui il contribuente può procedere alla vendita dell'immobile precedentemente acquistato con i benefici fiscali, senza perdere il diritto all'aliquota ridotta per l'acquisto di una nuova abitazione da destinare a residenza principale.

Tale intervento legislativo ha avuto l'obiettivo di rendere più flessibile e coerente il sistema delle agevolazioni, tenendo conto delle dinamiche reali del mercato immobiliare e delle esigenze dei cittadini, spesso impossibilitati a concludere la vendita entro il precedente termine di dodici mesi. La modifica ha riguardato il comma 4-bis della nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, norma cardine nella regolazione delle imposte di registro per gli atti di trasferimento immobiliare.

Tradizionalmente, per poter beneficiare dell'agevolazione "prima casa", il contribuente deve dichiarare, al momento dell'acquisto, di non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altro immobile situato nel territorio del Comune in cui si trova la nuova abitazione. Tuttavia, la normativa prevede una deroga: è possibile accedere all'agevolazione anche se si è già titolari di un immobile acquistato con i medesimi benefici, a condizione che tale immobile venga ceduto entro un determinato termine dalla data del nuovo acquisto.

Fino al 31 dicembre 2024, tale termine era fissato in dodici mesi.

Con l'entrata in vigore della Legge di Bilancio 2025, a partire dal 1° gennaio, il termine è stato esteso a ventiquattro mesi, offrendo ai contribuenti un margine temporale più ampio per adempiere all'obbligo di alienazione dell'immobile pre-posseduto.

L'interpello oggetto della risposta n. 197/2025 ha posto due quesiti centrali:

1. **Se il nuovo termine biennale si applichi anche agli atti di acquisto effettuati nel 2024**, ossia prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina;
2. **Se tale estensione sia valida anche ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa"**, previsto dall'articolo 7 della Legge n. 448/1998.

Sul **primo punto**, l'Agenzia ha confermato quanto già chiarito nella precedente risposta n. 127/2025: la nuova disciplina non limita la sua applicazione ai soli atti stipulati dal 1° gennaio 2025. Pertanto, **il termine biennale si applica anche agli acquisti effettuati nel 2024, purché al 31 dicembre 2024 non sia ancora decorso il termine annuale previsto dalla normativa previgente**. Si tratta di un'interpretazione estensiva che mira a garantire uniformità e continuità applicativa, evitando disparità di trattamento tra contribuenti in situazioni analoghe.

Il **secondo quesito**, di portata più innovativa, riguarda la possibilità di estendere il nuovo termine anche al credito d'imposta per il riacquisto. Tale credito, disciplinato dalla Legge n. 448/1998, consente al contribuente di recuperare l'imposta di registro o l'IVA versata in occasione del precedente acquisto agevolato, qualora proceda all'acquisto di una nuova abitazione non di lusso entro un anno dalla vendita dell'immobile originario.

Nel tempo, l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto, attraverso vari documenti di prassi, che il credito d'imposta può spettare anche nel caso in cui il contribuente acquisti la nuova "prima casa" prima di vendere quella già posseduta, a condizione che la cessione avvenga entro il termine previsto (originariamente un anno). Tale interpretazione si fonda sulla stretta connessione tra le due agevolazioni: l'aliquota ridotta per il nuovo acquisto e il credito d'imposta per il riacquisto.

Ora, con la risposta n. 197/2025, l'Agenzia conferma che lo stesso principio deve applicarsi anche alla nuova disciplina: il termine biennale introdotto dalla Legge di Bilancio 2025 si estende anche al credito d'imposta.

In altre parole, il contribuente che acquista una nuova abitazione con le agevolazioni "prima casa", pur essendo ancora titolare di un immobile acquistato con lo stesso beneficio, potrà beneficiare del credito d'imposta qualora proceda alla vendita dell'immobile pre-posseduto entro due anni dalla data del nuovo acquisto.

Tale credito sarà riconosciuto in via provvisoria, e la sua spettanza definitiva sarà subordinata all'effettiva alienazione dell'immobile entro il termine biennale. In caso contrario, il contribuente decadrà sia dal diritto al credito d'imposta sia dall'agevolazione "prima casa" fruita per il nuovo acquisto.

Questa interpretazione, che va oltre il dato letterale della norma, si fonda sulla ratio sottesa all'intero impianto agevolativo: favorire la mobilità abitativa e incentivare il mercato immobiliare, anche attraverso operazioni di sostituzione della residenza principale. L'Agenzia delle Entrate dimostra così una volontà di coerenza sistemica e di attenzione alle esigenze concrete dei contribuenti, contribuendo a rendere il quadro normativo più chiaro, equo e funzionale.

Allegato l'interpello n.197/2025

Risposta n. 197/2025

***OGGETTO: Agevolazione prima casa: termine di due anni entro cui alienare
l'immobile pre-posseduto e credito d'imposta***

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* rappresenta che nel novembre 2024 ha acquistato una nuova "*prima casa*", fruendo dei benefici previsti dalla Nota II-*bis*, all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n.131, nonché del credito d'imposta per il riacquisto della "*prima casa*" previsto dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

L'*Istante* precisa che al momento del citato acquisto era già proprietaria di un immobile agevolato, nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione oggetto del secondo acquisto.

Al riguardo, l'*Istante* fa presente che, in ottemperanza alla previsione di cui al previgente comma 4-*bis*, della Nota II-*bis*, si era impegnato a vendere l'immobile agevolato pre-posseduto entro il termine di un anno dal secondo acquisto. Nelle more, è intervenuta la modifica legislativa del citato comma 4-*bis*, della Nota II-*bis*, introdotta dall'articolo 1, comma 116, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge di Bilancio 2025), che prevede: *«Al fine di incentivare il mercato immobiliare e agevolare il cambio della prima casa di abitazione, all'articolo 1, nota II-bis), comma 4-bis, della Tariffa, Parte Prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, le parole: "entro un anno" sono sostituite dalle seguenti: "entro due anni"»*.

Premesso quanto sopra, l'*Istante* chiede di conoscere:

1. se la modifica normativa di cui all'articolo 1, comma 116, della citata legge n. 207 del 2024, relativa al maggior termine di due anni entro cui alienare l'immobile pre-posseduto, sia applicabile anche nel caso in cui al 31 dicembre 2024 sia ancora in corso il termine di un anno entro cui alienare l'immobile pre-posseduto;

2. se sia possibile fruire del credito d'imposta *ex* articolo 7 della citata legge 448 del 1998, per il riacquisto della nuova "*prima casa*", anche nelle ipotesi di rivendita dell'immobile pre-posseduto entro il termine di due anni;

3. *«in caso di risposta affermativa al quesito al n. 1 e negativa al quesito al n. 2, qual è il comportamento che va concretamente adottato»*. Al riguardo, l'*Istante* richiama i chiarimenti di cui alle risoluzioni n. 105/E del 2011 e n. 112/E del 2012, secondo cui è possibile presentare apposita istanza all'Agenzia delle entrate per revocare

la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto e versare l'imposta dovuta con i relativi interessi, ma senza l'applicazione di sanzioni.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che il caso prospettato debba essere risolto nel seguente modo:
«in caso di mancata alienazione dell'immobile entro un anno si presenta apposita istanza all'Agenzia delle Entrate per revocare la richiesta formulata nell'atto di compravendita del novembre 2024 di utilizzare il credito d'imposta maturato sull'acquisto dell'immobile pre-posseduto e si chiede la riliquidazione del solo credito d'imposta, oltre che degli interessi, senza sanzioni. Nella riliquidazione andranno anche indicate le modalità per la restituzione di tale credito. A questo punto potrebbero verificarsi due ipotesi:

a) L'immobile pre-posseduto NON viene alienato entro il successivo anno (ossia nel corso del secondo anno seguente al riacquisto della prima casa).

b) L'immobile pre-posseduto viene alienato entro il successivo anno (ossia nel corso del secondo anno seguente al riacquisto della prima casa).

A seconda del verificarsi dell'una o dell'altra ipotesi la contribuente intende adottare il seguente comportamento:

a) Se dovesse verificarsi l'ipotesi di cui alla lettera a) presenterà una seconda istanza all'Agenzia delle Entrate per revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto e versare l'imposta dovuta con i relativi interessi al netto di quanto già restituito in sede di revoca dell'utilizzo del credito d'imposta.

b) Se dovesse verificarsi l'ipotesi di cui alla lettera b) presenterà una dichiarazione integrativa riferita all'anno d'imposta 2024 in cui recuperare il credito

d'imposta maturato per il riacquisto della prima casa e restituito a seguito di istanza presentata entro il 17/11/2025. In caso contrario, infatti, non sarebbe altrimenti possibile recuperare tale credito e si realizzerebbe un'ingiustificabile disparità di trattamento (contraria in primis al principio sancito dall'art. 3 della Costituzione) fra coloro che possono usufruire del credito d'imposta in quanto hanno stipulato contratti di compravendita dopo il 31 dicembre 2024 e coloro per i quali in tale data non era ancora decorso il termine di un anno entro cui alienare l'immobile pre-posseduto. Nessuna responsabilità, infatti, può essere attribuita a questi ultimi in quanto non potevano essere a conoscenza di un evento che si sarebbe realizzato nel prossimo futuro, ossia l'introduzione della modifica legislativa stabilita dall'art. 1, comma 116, della Legge 30 dicembre 2024, n. 207».

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si osserva che il presente parere esclude ogni valutazione in merito alla sussistenza in capo all'*Istante* dei requisiti previsti dalla disciplina agevolativa "*prima casa*", per fruire del beneficio in esame, rimanendo al riguardo impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Si rammenta che l'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) stabilisce l'applicazione dell'aliquota agevolata del 2 per cento ai fini dell'imposta di registro, per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni di cui alla Nota II-*bis* al citato articolo 1.

Tra le condizioni prescritte per beneficiare dell'agevolazione "*prima casa*", la citata Nota alla lettera c) dispone che *«nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara 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 di cui al presente articolo [...]*».

Il successivo comma 4-bis, introdotto dall'articolo 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di Stabilità 2016) e da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 116, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge di Bilancio 2025), prevede che l'agevolazione si applica anche *«agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro due anni dalla data dell'atto»*.

Tale norma consente al contribuente di fruire delle agevolazioni "*prima casa*" in relazione all'acquisto di un nuovo immobile, ancorché risulti già titolare di altra abitazione acquistata con le agevolazioni, a condizione che lo stesso si impegni ad alienare l'immobile pre-posseduto entro due anni dal nuovo acquisto agevolato.

La citata legge di bilancio 2025 ha, dunque, incrementato da uno a due anni il termine per procedere alla vendita dell'immobile pre-posseduto, acquistato con le agevolazioni in parola.

Con riferimento al primo quesito, relativo all'applicazione del nuovo termine di due anni, questa Agenzia, con risposta n. 127 del 5 maggio 2025, ha chiarito che l'articolo

1, comma 116, della suddetta legge *«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»*. Dunque, il nuovo termine di due anni per l'alienazione dell'immobile agevolato pre-posseduto è applicabile anche agli acquisti per i quali al 31 dicembre 2024 sia ancora pendente il termine di un anno per procedere alla suddetta alienazione.

In merito al secondo quesito, concernente il diritto al credito d'imposta anche nelle ipotesi di rivendita dell'immobile pre-posseduto entro il termine di due anni, si osserva quanto segue.

La modifica normativa introdotta dalla legge di bilancio 2025 non riguarda la formulazione dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che prevede l'attribuzione di un credito d'imposta per l'acquisizione di un'altra casa di abitazione, con le agevolazioni in esame, entro il termine di un anno dall'alienazione della precedente *"prima casa"*.

In particolare, tale articolo 7, comma 1, della citata legge 1998, n. 448 stabilisce che *«Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta*

di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso [...]».

Come chiarito con circolare del 1° marzo 2001, n. 19/E, il credito d'imposta, è un credito personale e compete al contribuente che, al momento dell'acquisizione agevolata dell'immobile, abbia alienato da non oltre un anno la casa di abitazione da lui stesso acquistata con l'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA dalle norme che si sono succedute nel tempo.

L'applicazione del citato credito d'imposta è stata riconosciuta, già con circolare dell'8 aprile 2016 n. 12/E, anche nella fattispecie inversa rispetto a quella prevista dal suddetto articolo 7, a seguito dell'introduzione del citato comma 4-*bis* nella Nota II-*bis* (con la legge di Stabilità 2016), nella quale - come nel caso in esame - il contribuente procede al nuovo acquisto con le agevolazioni "*prima casa*", ancor prima di vendere l'abitazione agevolata pre-posseduta.

Come chiarito con diversi documenti di prassi da questa Agenzia, può beneficiare del credito d'imposta per il recupero dell'imposta di registro o dell'IVA versata sul precedente acquisto, anche il contribuente che acquista un'altra abitazione con i benefici "*prima casa*" e rivende entro un anno la casa pre-posseduta acquistata con l'agevolazione (cfr. circolari 8 aprile 2016 n. 12/E, 25 giugno 2021, n.7/E, 19 giugno 2023, n. 15/E).

In particolare, la citata circolare n. 12/E del 2016 ha chiarito, al riguardo, che *«alla luce delle modifiche che hanno interessato la normativa in materia di "prima casa" deve ritenersi che il credito di imposta di cui al citato art. 7 spetti al*

contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto. Una diversa interpretazione non risulterebbe, infatti, 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 pre-posseduto».

Analogamente, si legge nel dossier "Legge di bilancio 2025" «*Al fine di incentivare il mercato immobiliare ed agevolare il cambio della prima casa di abitazione*», il comma 116 modifica l'articolo 1, Nota II-bis, comma 4-bis, della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, estendendo da uno a due anni il periodo di tempo previsto per l'alienazione di immobili da destinare a prima abitazione, per conservare il beneficio dell'aliquota agevolata del 2 per cento relativa all'imposta di registro.

Considerato che oggetto della recente modifica legislativa in argomento è il medesimo comma 4-bis e che la *ratio* dei due interventi normativi è la medesima, volta ad agevolare la sostituzione della "prima casa", si ritiene che anche nell'ipotesi in esame, in cui il riacquisto della nuova "prima casa" precede l'alienazione dell'abitazione pre-posseduta, il maggior termine di due anni per la rivendita non pregiudichi il diritto al credito d'imposta per il nuovo acquisto, a condizione che l'immobile agevolato pre-posseduto venga alienato entro il termine di due anni dal suddetto nuovo acquisto.

Pertanto, nella fattispecie in esame, il credito d'imposta è concesso in via provvisoria a condizione che l'abitazione agevolata pre-posseduta venga alienata entro il citato termine. In mancanza di tale alienazione entro il termine di due anni previsto dal comma 4-bis, della Nota II-bis, l'acquirente decade dall'agevolazione "prima casa"

fruita per il riacquisto e conseguentemente verrà meno il diritto al credito d'imposta (*cfr.* risposta n. 531 del 2022).

Il terzo quesito risulta assorbito da quanto chiarito in risposta ai precedenti quesiti.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, rimane esclusa ogni valutazione in merito alla sussistenza dei requisiti previsti dalla disciplina agevolativa per fruire dell'agevolazione "*prima casa*", non oggetto del quesito, rimanendo al riguardo impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)