

Risposta n. 117/2026

OGGETTO: Agevolazione "prima casa" – acquisto prima casa nello stesso comune dell'abitazione preposseduta parzialmente agevolata e credito d'imposta – comma 4-bis della Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 917, e articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448

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

QUESITO

Il notaio istante (di seguito *Istante*), incaricato della stipula di un atto di compravendita di un immobile abitativo per il quale gli acquirenti intendono richiedere l'agevolazione cosiddetta "*prima casa*", espone quanto segue:

- nel 1986, gli acquirenti hanno acquistato un'abitazione, con le agevolazioni cosiddette "*prima casa*", nel comune di Alfa;
- nel 2004, i medesimi hanno acquistato l'abitazione contigua a quella posseduta, al fine di ampliare la propria abitazione principale, "*senza poter fruire*

dell'agevolazione prima casa su questo secondo immobile, in quanto all'epoca non era ancora stata emanata la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 12 agosto 2005, che, in via di prassi, ha consentito di accedere nuovamente all'agevolazione prima casa ai contribuenti che, avendone già una precedente acquistata con i benefici, acquistano un ulteriore prima casa al fine di ampliare i propri spazi abitativi";

- nello stesso anno, procedevano alla fusione anche catastale dei due immobili;
- i medesimi intendono acquistare, in Alfa, ove risiedono, fruendo dell'agevolazione in esame, un'altra casa da adibire a propria abitazione principale, con relativa pertinenza, impegnandosi a vendere, entro due anni, la suddetta abitazione posseduta nello stesso comune.

Premesso quanto sopra, il notaio istante chiede di conoscere se i suddetti acquirenti possono avvalersi nuovamente dell'agevolazione "*prima casa*" per il nuovo acquisto "*con l'impegno a trasferire l'attuale abitazione (costituita dagli originari appartamenti uniti, dall'anno 2004, in un'unica unità abitativa) entro i successivi due anni*", ai sensi del comma 4-bis della Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta del registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito "TUR").

L'Istante chiede, inoltre, chiarimenti in relazione "*alla spettanza del credito di imposta relativo al secondo acquisto*" (ai sensi dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il notaio istante, in via preliminare, richiama i chiarimenti resi da questa Agenzia in diversi documenti di prassi, ove è riconosciuta l'applicazione dell'agevolazione "*prima casa*" anche per l'acquisto dell'abitazione contigua all'immobile posseduto, purché sussistano tutti i requisiti previsti dalla Nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR e venga rispettata la condizione che l'abitazione risultante dalla fusione di tali immobili mantenga le caratteristiche di immobile classificato in categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9 (*cfr.* risoluzione 25 febbraio 2005, n. 25/E; circolare 12 agosto 2005, n. 38/E; circolare 7 giugno 2010, n. 31/E; circolare 29 maggio 2013, n. 18/E).

L'Istante osserva, al riguardo, che "nel caso di specie i contribuenti solo per pochi mesi non poterono usufruire dell'agevolazione in quanto stipularono il secondo acquisto anteriormente al primo documento di prassi che riconosceva questa facoltà. È chiaro che sarebbe oltremodo vessatorio che chi avrebbe avuto i requisiti per ottenere all'epoca l'agevolazione ma non ne usufruì per ragioni temporali, oggi debba ulteriormente vedersi negare una facoltà riconosciuta a tutti gli altri contribuenti".

L'Istante richiama, inoltre, la posizione di favore che questa Agenzia ha assunto "nel caso di acquisto di pertinenza di abitazione acquistata da impresa costruttrice anteriormente al 22 maggio 1993 (data dalla quale sono state introdotte, anche in campo IVA, le agevolazioni prima casa) purché il contribuente dimostri che al momento in cui acquistò l'immobile principale dall'impresa era nella situazione richiesta per usufruire dell'agevolazione prima casa (vedasi circolare 1/3/2001 n. 19 punto 2.2.2 in cui, tra l'altro, si concede una significativa apertura ove è previsto che "il riconoscimento del beneficio fiscale risponde alle stesse ragioni di equità sostanziale che hanno portato a ritenere che spetti il credito d'imposta c.d. prima casa nel caso in cui l'immobile

alienato sia stato acquistato presso un'impresa costruttrice senza applicazione delle specifiche agevolazioni prima casa"). Se pertanto la ratio della posizione dell'Agenzia delle Entrate è quella sostanziale, di venire incontro alle esigenze dell'acquirente che intende ampliare la propria prima casa, l'agevolazione per abitazione contigua, pur non avendo i contribuenti potuto usufruirne, nel caso di specie, per ragioni temporali, non può andare ulteriormente a loro nocimento nell'acquisto di una nuova abitazione con l'impegno a cedere la precedente nei successivi due anni".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si premette, preliminarmente, che il presente parere esclude ogni valutazione in merito alla sussistenza in capo agli acquirenti dei requisiti previsti dalla disciplina agevolativa "*prima casa*", disciplinata dalla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR.

Detto articolo 1 prevede l'applicazione dell'aliquota nella misura del 2 per cento per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione di categoria catastale diversa da A/1, A/8, A/9 e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, al ricorrere delle condizioni previste nella Nota II-bis.

Ai sensi della citata Nota, per fruire dell'agevolazione in esame, devono ricorrere le seguenti condizioni:

«a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività [...];

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara 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 situato l'immobile da acquistare;

c) 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 [...]]».

Ai sensi del successivo comma 4-bis (introdotto dall'articolo 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 e da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 116, della legge 30 dicembre 2024, n. 207), «*L'aliquota del 2 per cento 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. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4*».

Tale ultimo comma consente al contribuente di fruire nuovamente delle agevolazioni "prima casa" in relazione all'acquisto di un'altra abitazione, nonostante sia titolare su tutto il territorio nazionale di un altro immobile precedentemente acquistato con l'agevolazione "prima casa", a condizione che l'immobile preposseduto venga alienato entro il termine di due anni dal nuovo acquisto agevolato.

In particolare, limitatamente alla condizione di cui alla richiamata lettera *b*), tale disposizione, consente al contribuente di fruire delle agevolazioni "*prima casa*", nonostante sia titolare, nel comune di residenza, di un altro immobile, precedentemente acquistato beneficiando delle agevolazioni elencate nella lettera *c*), della Nota II-*bis*, dell'articolo 1, della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR (*cf.* "Guida per l'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali", ottobre 2025).

Ciò in linea con la *ratio* che ha informato le modifiche apportate dal citato articolo 1, comma 55, della legge n. 208 del 2015, alla citata Nota II-*bis*. La finalità della norma di cui al comma 4-*bis*, infatti, è quella di agevolare il contribuente nella sostituzione dell'abitazione agevolata preposseduta, concedendo un lasso temporale attualmente di due anni, per l'alienazione dell'immobile da sostituire.

L'effetto che si produce a seguito dell'applicazione di tale particolare previsione introdotta in materia di sostituzione della "*prima casa*" è quello, comunque, di consentire al contribuente al termine dei due anni per l'alienazione la titolarità nello stesso comune di un solo immobile acquistato con le agevolazioni in esame (*cf.* risposte 21 aprile 2021, n.277; 25 agosto 2021, n. 551).

Ciò posto, in linea con il descritto *iter* argomentativo, si ritiene che anche nel caso in esame è possibile richiedere l'applicazione dell'agevolazione "*prima casa*" per il nuovo acquisto, nello stesso comune, a condizione di alienare, entro il termine di due anni, l'unica abitazione già posseduta, risultante dalla fusione della porzione di abitazione acquistata con l'agevolazione (nel 1986), con la porzione di abitazione (quella contigua) acquistata senza agevolazione (nel 2004).

In relazione all'ulteriore dubbio posto dall'*Istante* relativo al diritto al credito d'imposta, si rammenta che, ai sensi dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, «*1. 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 [...], 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 [...]*».

Il citato articolo prevede l'attribuzione di un credito d'imposta ai contribuenti che provvedono ad acquisire, entro un anno dall'alienazione dell'immobile, acquistato con le agevolazioni, un'altra casa di abitazione, sempreché anche in relazione al secondo acquisto sussistano le condizioni per beneficiare delle agevolazioni "*prima casa*".

A seguito delle modifiche che hanno interessato la normativa in materia di "*prima casa*" con l'introduzione del comma 4-*bis* nella Nota II-*bis* citata, il credito d'imposta spetta anche nelle ipotesi in cui il contribuente proceda all'acquisto, con l'agevolazione in esame, della nuova abitazione, ancor prima di rivendere la casa agevolata preposseduta (*cfr.* circolare dell'8 aprile 2016, n. 12/E, paragrafo 2.1; risposte n. 197 del 30 luglio 2025 e n. 238 del 10 settembre 2025).

Come chiarito con circolare del 1° marzo 2001, n. 19/E, il credito d'imposta non compete, invece, a coloro che abbiano alienato un immobile acquistato con l'aliquota

ordinaria, senza fruire della agevolazione "*prima casa*" (cfr. anche circolare del 12 agosto 2005, n. 38/E).

In sostanza, costituisce presupposto per l'attribuzione del credito d'imposta di cui all'articolo 7, comma 1, della legge n. 448 del 1998 l'avvenuta fruizione dell'aliquota agevolata, a seguito dell'applicazione dell'agevolazione "*prima casa*", in relazione all'acquisto precedentemente effettuato.

Premesso quanto sopra, nella fattispecie in esame, fermo restando il possesso di tutti gli altri requisiti normativamente previsti, si ritiene che il credito d'imposta - che maturerà con il futuro acquisto agevolato - dovrà essere calcolato facendo riferimento all'imposta effettivamente versata con l'aliquota agevolata per l'acquisto corrispondente alla porzione di immobile acquistato con l'agevolazione (nel 1986) e non all'imposta versata in misura ordinaria per l'acquisto senza agevolazione della porzione corrispondente all'abitazione contigua (acquisto del 2004).

In relazione al secondo acquisto avvenuto nel 2024, dunque, l'imposta di registro assolta in misura ordinaria, senza applicazione dell'agevolazione prima casa, non può concorrere alla determinazione del credito d'imposta.

Non appare utile, a tal fine, il richiamo dell'*Istante* alla fattispecie di cui alla citata circolare n. 19/E del 2001, secondo la quale il beneficio del credito d'imposta è stato ritenuto applicabile per gli acquisti di immobili abitativi da impresa costruttrice anteriormente al 22 maggio 1993, senza l'agevolazione "*prima casa*" (data dalla quale è stata introdotta, anche in campo IVA, l'agevolazione "*prima casa*" con il decreto-legge 22 maggio 1993, n. 155).

In tale ipotesi, infatti, occorre considerare che detti acquisti solo formalmente non avevano beneficiato dall'agevolazione in esame (che al momento dell'acquisto non era ancora entrata in vigore), ma, di fatto, avevano scontato l'Imposta sul valore aggiunto nella misura agevolata del 4 per cento, ai sensi della normativa vigente fino al 22 maggio 1993 (*cf.* circolare n. 19/E del 2001).

**firma su delega del Direttore Centrale
atto di delega prot. R.I. 7107 del 13.05.2026**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**