

# feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

≡ Menu

Cerca

Cerca

## Agevolazioni prima casa: l'alienazione infrabiennale postuma

Argomento: Novità tributarie Pubblicato il 7 Gennaio 2025 da Redazione Federnotizie

Cari lettori abbiamo aggiunto a ogni articolo una funzione di **lettura vocale**. Basta cliccare sul pulsante "Ascolta" per sentire l'articolo nei momenti in cui leggere non è comodo. Buona esperienza di **audio-lettura!**



Ascolta



A cura di Elena Peperoni e Massimo Caccavale

## Le novità di interesse notarile della Legge di bilancio 2025

La legge di Bilancio 2025 (Legge 30 dicembre 2024 n. 207, pubblicata in Supplemento Ordinario alla G.U. n. 305 del 31 dicembre 2024), all'**art. 1, comma 116**, interviene sul comma 4-bis della Nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131 del 1986, **estendendo da uno a due anni** il periodo di

tempo concesso per l'alienazione di immobili preposseduti, già acquistati con il beneficio della c.d. prima casa.

Ai sensi del nuovo 4 bis, in vigore dal 1° gennaio 2025, dunque, “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”[\[1\]](#).

La ratio dell'intervento normativo risiede, secondo quanto si legge nei documenti preparatori e accompagnatori alla Legge di Bilancio, nel fine “di incentivare il mercato immobiliare e agevolare il cambio della prima casa di abitazione” nonché “rendere più elastica la fruizione dell'agevolazione”.

Pertanto, il contribuente, già titolare di un'altra abitazione acquistata fruendo delle agevolazioni per la prima casa, avrà tempo due anni, e non più un solo anno, per alienare – a titolo oneroso o gratuito – l'abitazione preposseduta e poter nuovamente beneficiare dell'agevolazione in sede di nuovo acquisto (soggetto a imposta di registro o a IVA[\[2\]](#)), **a condizione che alieni l'immobile già posseduto entro** (non più un anno, ma) **due anni**[\[3\]](#).

Ciò anche nel caso in cui il nuovo acquisto avvenga per donazione[\[4\]](#) o successione.

Come è noto – stante il tenore letterale del comma 4 bis (introdotto dalla Legge di Stabilità 2016), il quale fa espresso riferimento ai soli immobili “preposseduti”, ma acquistati usufruendo delle agevolazioni prima casa, di cui alla lettera c) del comma 1, della medesima nota II-bis, e non a quelli di cui alla lettera b) -, l'Agenzia delle Entrate[\[5\]](#), nel caso di acquisto – a titolo oneroso, per donazione o per successione -, da parte di chi abbia già un'altra abitazione nel medesimo Comune (in cui è ubicata la nuova abitazione), riconosce la possibilità di beneficiare dell'agevolazione cd. prima casa, se al nuovo acquisto seguva l'alienazione di quella “vecchia” abitazione (finora, entro un anno; dal 1° gennaio 2025, entro due anni), soltanto nel caso in cui si tratti di “sostituzione di prima casa”, ossia se l'abitazione da alienare fu, **all'epoca, acquistata** – a titolo oneroso o per donazione[\[6\]](#) o

successione<sup>[7]</sup> –, a sua volta, godendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

La nega invece nel caso di prepossidenza di abitazione non beneficiata<sup>[8]</sup>, che dovrà, quindi, essere alienata prima del nuovo acquisto.

Sul punto, si può dire che ci si sarebbe atteso un intervento chiarificatore del legislatore, tale da superare questa lettura che appare, di tutta evidenza, priva di coerenza logica (e alla quale si è purtroppo adeguata anche la prassi notarile).

Non si può escludere, che in futuro, verosimilmente (in mancanza di interventi legislativi) a seguito di decisioni dei giudici tributari, magari investiti della questione proprio dai notai, l'orientamento cambi.

Qualche spiraglio non manca: si veda in proposito la Risposta dell'Agenzia delle Entrate del 21 dicembre 2018, n. 123, che ha ritenuto agevolabile un nuovo acquisto per successione da parte di chi, proprietario di un'abitazione nello stesso Comune acquistata nel 1971 (senza agevolazioni "prima casa", all'epoca non esistenti), intendeva cederla entro un anno dall'apertura della successione.

Tornando alla novità della Legge di Bilancio, è da segnalare che della possibilità di avvalersi della c.d. **"alienazione infra-biennale postuma"** potranno beneficiare, non soltanto coloro che acquisteranno un immobile con le agevolazioni prima casa a partire dal 1° gennaio 2025, ma – si ritiene – anche coloro che abbiano già acquistato una prima casa nel 2024, ma per i quali alla data del 31 dicembre 2024 **non sia ancora decorso il termine dei 365 giorni successivi** alla data del rogito; non altrettanto, invece, per i contribuenti per i quali il termine di un anno per l'alienazione dell'immobile pre-posseduto sia già spirato prima dell'entrata in vigore della nuova norma<sup>[9]</sup>.

La modifica di cui si discute non ha alcun riflesso sull'operatività delle vigenti norme (non incise dalla novità in commento) dettate:

- per godere, in sede di acquisto di una prima casa, anche del credito di imposta (art. 7, comma 1, L. n. 448/1998) e/o
- per evitare la decadenza dal beneficio goduto, in caso di alienazione infraquinquennale di una casa acquistata con l'agevolazione prima casa (comma 4 della Nota II-bis).

Entrambe le norme ora richiamate – incentrate sul riacquisto entro il termine, rimasto invariato<sup>[10]</sup>, di un anno – sono state scritte, dunque, in chiave “prospettica”, presupponendo che quel riacquisto avvenga dopo l’alienazione della prima casa e non sono state modificate, a seguito della novità introdotta nel 2016, che, come visto, ha consentito di invertire l’ordine cronologico originariamente considerato dal legislatore, ammettendo che l’acquisto di una nuova prima casa preceda l’alienazione di quella preposseduta.

Ne consegue che<sup>[11]</sup>, in tale specifico caso, il riacquisto (che fa maturare il credito di imposta e/o che impedisce la decadenza) sarà già avvenuto prima dell’alienazione dell’originaria prima casa e che, una volta che sia stato rispettato il termine (prima annuale e, ormai, biennale) concesso per questa alienazione, l’acquirente potrà godere del credito di imposta<sup>[12]</sup> o avrà evitato la decadenza, a nulla rilevando il termine annuale previsto per un evento che, ora, risulterà già verificato. <sup>[13]</sup>

In altri termini, esemplificando:

- se Tizio, che aveva acquistato una prima casa nel 2023, acquista una seconda “prima casa” a gennaio 2025, impegnandosi ad alienare la prima “prima casa” entro due anni: potrà godere del credito di imposta in sede di ri-acquisto a gennaio 2025, e avrà tempo fino a gennaio 2027 per alienare la prima casa acquistata nel 2021 (in mancanza, gli saranno revocati agevolazione prima casa e il credito di imposta per il nuovo acquisto); l’alienazione entro gennaio 2027 (prima dello scadere dei cinque anni dall’acquisto della prima casa preposseduta) non comporterà decadenza dall’agevolazione all’epoca richiesta, se avrà destinato la nuova casa acquistata nel 2025 ad abitazione principale;
- se Tizio acquista una prima casa nel 2023, la vende il 31 gennaio 2025 e non riacquista altra prima casa entro il 31 gennaio 2026: decade dall’agevolazione richiesta nel 2023 e non potrà godere di credito di imposta in un successivo acquisto.

---

## Note

<sup>[1]</sup> La novità è segnalata anche da A. Lomonaco, *Legge di bilancio 2025. Novità fiscali di interesse per l’attività notarile*, in CNN Notizie del 2 gennaio 2025, n. 1. Cfr., inoltre, A. Busani, [Due anni di tempo per i requisiti prima casa](#), ne Il Sole 24

ore del 24 dicembre 2024, n. 355, 29 e A. Mauro, [Più tempo per rivendere la ex prima casa.](#)

[2] Cfr. Circolare dell'8 aprile 2016 n. 12/E (risposta a quesito 2.2).

[3] Come è noto, pure in assenza di una norma di legge che lo imponga, è invalsa la prassi di far risultare nell'atto di acquisto il formale impegno dell'acquirente alla rivendita infrannuale.

[4] Cfr. Circolare dell'8 aprile 2016 n. 12/E (risposta a quesito 2.3) e Risoluzione del 4 luglio 2017, n. 86/E.

[5] Cfr. Circolare del 13 giugno 2016, n. 27/E (risposta a quesito 3.3).

[6] Cfr. Risposta dell'Agenzia delle Entrate all'interpello del 25 agosto 2021, n. 551.

[7] Cfr. [Risposta dell'Agenzia delle Entrate all'interpello, del 21 aprile 2021](#) ↗, n 277.

[8] Cfr. A. Busani, ["Prima casa" – Vendita entro un anno dell'abitazione preposseduta](#), ne Il Sole 24 ore, del 14 giugno 2016, n. 162, 40.

[9] Così A. Busani, Due anni cit., e A. Lomonaco, Legge, cit.

[10] Cfr. A. Lomonaco, Legge, cit.

[11] Cfr. A. Lomonaco, Novità in tema di condizioni per gli acquisti della 'prima casa di abitazione' nella legge di stabilità 2016, Studio Tributario del 25 gennaio 2016, n. 5-2016/T.

[12] Così la citata Circolare dell'8 aprile 2016, n. 12/E (risposta a quesito 2.1).

[13] Confonde il termine (prima annuale e ora biennale) concesso per l'alienazione della prima casa preposseduta, oggetto della modifica in commento, con quello (annuale) per il riacquisto che fa maturare il credito di imposta, A. Mauro, Più tempo, cit., la quale erroneamente ritiene che "(...) il credito d'imposta non potrà spettare ove il contribuente acquisti la "nuova" prima casa e, oltre un anno dal nuovo acquisto ma entro due anni da esso, alieni la ex prima casa. In tal caso, però, sul secondo acquisto potrà applicarsi il beneficio".

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Inserisci la tua e-mail... \*

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la posta in arrivo (e la cartella Spam) e conferma la tua iscrizione, grazie!

## Autore



### Redazione Federnotizie

La [Redazione di Federnotizie](#) è composta da notai di tutta Italia, specializzati in differenti discipline e coordinati dalla direzione della testata, composta dai notai Lucia Folladori e Massimo Caccavale.



agevolazione prima casa, legge di bilancio 2025

## ARTICOLO PRECEDENTE

← [Rivalutazione partecipazioni societarie: le nuove opzioni entrano “a regime”](#)

## ARTICOLO SUCCESSIVO

---

## Federnotizie

Testata edita a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia - "Guido Roveda".

Regolarmente iscritta dal 13 maggio 1988 al n. 345 del Registro della Stampa presso il Tribunale di Milano (MI).

C.F. e P.IVA 07975360962

 Note sulla Privacy

 Informazioni legali

## Contatti

 Scrivi alla redazione

 Chiedi la password per pagine o articoli protetti

 Area fornitori

## Chi siamo

 Federnotizie.it

 La Redazione

 Contribuisci a Federnotizie



## Argomenti

- == Corsivi della redazione
- == Conversazioni
- == Novità normative
- == Novità tributarie
- == Approfondimenti giuridici
- == Clausole in rete
- == Deontologia
- == Internazionale
- == Cassa e CNN
- == Notizie sindacali
- == Accesso e Scuole

Copyright Federnotizie - Tutti i diritti riservati 2024 | Website by Dario Banfi.

This site is protected by reCAPTCHA and the Google Privacy Policy and Terms of Service apply.

# feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

≡ Menu

Cerca

Cerca

# Maggiori chances per accedere alle agevolazioni prima casa

## Argomento:

Pubblicato il

da

## Novità normative, Novità tributarie

17 Gennaio 2025

Giovanni Rizzi

Cari lettori abbiamo aggiunto a ogni articolo una funzione di **lettura vocale**. Basta cliccare sul pulsante "Ascolta" per sentire l'articolo nei momenti in cui leggere non è comodo. Buona esperienza di **audio-lettura**!



## Ascolta



La **Legge 30 dicembre 2024 n. 207** (art. 1 comma 116) ha ampliato le chances per accedere alle agevolazioni prima casa riconoscendo all'acquirente, ancora titolare di casa di abitazione acquistata con le medesime agevolazioni, più tempo (**due anni anziché un solo anno dalla data dell'atto**) per vendere l'abitazione già posseduta.

Come noto la fruizione di dette agevolazioni prima casa è subordinata al ricorrere di tutte e tre le seguenti condizioni (art. 1 – nota II – bis – comma 1 – Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 – Testo in materia di imposta di registro):

- a. che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza ovvero se diverso in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività; la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune dove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto; Le agevolazioni sono estese anche all'acquirente (a prescindere dalla cittadinanza) che si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno 5 anni, qualora l'immobile acquistato sia ubicato nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento (disposizione in vigore dal 14/06/2023 per effetto delle modifiche apportate al T.U.R. – DPR. 131/1986 dal D.L. 13/06/2023 n. 69);
- b. che l'acquirente nell'atto di acquisto dichiari di non essere titolare esclusivo (né in comunione col proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile acquistato;
- c. che l'acquirente nell'atto di acquisto dichiari di non essere titolare, neppure per quote (e neppure in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate dall'art. 1 – nota II – bis Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986 ossia con le agevolazioni prima casa.

La **Legge 28 dicembre 2015 n. 208** (Legge Finanziaria per il 2016) ha ampliato il perimetro di applicazione delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione (non classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) prevedendo una deroga al requisito della non possidenza, al momento dell'acquisto, di altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa.

In particolare, l'art. 1, c. 55, Legge 28 dicembre 2015 n. 208 ha così disposto:

*“All'articolo 1, nota II-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, è aggiunto, in fine, il seguente comma:*

**«4-bis.** *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 un anno** dalla data dell'atto.*

*In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4».*

L'art. 1, comma 116, della Legge 30 dicembre 2024 n. 207 è nuovamente intervenuta in materia "allungando" il termine previsto per l'alienazione dell'immobile portandolo **da un anno a due anni**. In particolare, la disposizione della Legge 207/2024 così dispone:

“Al fine di incentivare il mercato immobiliare e agevolare il cambio della prima casa di abitazione di cui all’art. 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 sequenti “**entro due anni**”.

Grazie alla disposizione del comma 4-bis, della Nota II-bis dell'art. 1 della tariffa Parte prima allegata al T.U.R. (DPR. 131/1986), così come introdotta dalla Legge 208/2015 e da ultimo modificata dalla Legge 207/2024, l'acquirente potrà avvalersi delle agevolazioni prima casa anche se al momento dell'acquisto risulta tuttora titolare di un immobile abitativo a suo tempo acquistato con le agevolazione prima casa (in totale deroga al requisito di cui sub c) e anche se detto immobile (ma solo se acquistato con le agevolazioni prima casa) si trova nello stesso comune in cui si trova anche l'immobile da acquistare (in "parziale" deroga al requisito di cui sub b); peraltro in questo caso le agevolazioni prima casa vengono concesse "sub condicione" dovendo il "vecchio" immobile essere alienato **entro due anni dalla data dell'atto**; in caso contrario è prevista la decadenza dalle agevolazioni provvisoriamente concesse.

In pratica con le norme in questione il legislatore si è proposto di **incentivare il mercato immobiliare** e agevolare il cambio della prima casa concedendo le agevolazioni prima casa anche a chi trova difficoltà ad alienare la casa che già possiede e a suo tempo acquistata con le agevolazioni prima casa.

La norme in questione consentono, inoltre, di gestire con minori problematiche il cambio di casa. In precedenza (prima della Legge 208/2015) si era costretti a vendere la vecchia casa prima di acquistare quella nuova (con la necessità di gestire la cessione della vecchia casa con clausole che consentissero il mantenimento della detenzione per il tempo necessario a perfezionare il trasloco nella nuova casa).

Con le nuove norme, invece, l'intera vicenda può essere gestita in maniera più lineare, essendo consentito di acquistare la nuova casa e di perfezionare in un secondo momento, senza ansie, il trasloco e l'alienazione della vecchia casa.

In pratica, in virtù della **disposizione del comma 4-bis, della Nota II-bis dell'art. 1 della tariffa Parte prima allegata al T.U.R. (DPR. 131/1986)**, così come introdotta dalla Legge 208/2015 e da ultimo modificata dalla Legge 207/2024, per poter fruire nell'acquisto di una abitazione delle agevolazioni prima casa (fermo restando che deve trattarsi di abitazione non riconducibile alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9):

**(i)** deve comunque sussistere il requisito di cui sub a) (la nuova casa deve essere ubicata nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza ovvero se diverso in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività; le agevolazioni restano pure estese anche all'acquirente che si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno 5 anni, qualora l'immobile acquistato sia ubicato nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento;

(ii) deve sussistere anche il requisito di cui sub b) con la sola eccezione rappresentata dalla vecchia casa a suo tempo acquistata con le agevolazioni prima casa e da vendere **entro due anni**. Pertanto le agevolazioni non spettano se l'acquirente è titolare esclusivo (ovvero in comunione col proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione, diversa da quella a suo tempo acquistata con agevolazioni prima casa, sita nel Comune ove è ubicato l'immobile da acquistare (per esempio, un'abitazione acquistata senza fruire delle agevolazioni prima casa ovvero una abitazione pervenuta per successione e/o donazione, in questo ultimo caso anche fruendo delle agevolazioni prima casa: si rammenta, infatti, che la fruizione delle agevolazioni prima casa in occasione di una successione *mortis causa* o di una donazione non impedisce in caso di successivo acquisto di una abitazione, che sia ubicata in Comune diverso, di poter comunque fruire delle agevolazioni prima casa previste per l'acquisto a titolo oneroso; in questo senso *Circolare Agenzia delle Entrate n. 44 del 7 maggio 2001*)

Ha espressamente escluso che l'acquisto di una abitazione sita in un Comune nel quale l'acquirente è già titolare di altra abitazione, acquistata senza fruire delle agevolazioni per la 'prima casa" possa beneficiare di tali agevolazioni, anche se l'acquirente si impegna a vendere, l'immobile preposseduto, la Agenzia delle Entrate con propria Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 (§ 3.3). Per l'Agenzia "la nuova previsione inserita nella Nota II- bis dell'articolo 1, della Tariffa, Parte I, allegata al Testo Unico dell'imposta di Registro consente, infatti, di derogare alla condizioni stabilite dalla citata Nota, nel solo caso in cui l'acquirente risulti già proprietario di un immobile acquistato fruendo delle agevolazioni 'prima casa". Nel diverso caso in cui l'immobile preposseduto sia stato acquistato senza godere delle suddette agevolazioni, il contribuente non potrà acquistare un nuovo immobile agevolato sito nel medesimo Comune in quanto non verrebbe rispettata la condizione stabilita dalla lettera b) della Nota II-bis) che impone all'acquirente di dichiarare di non possedere, in via esclusiva o in comunione con il coniuge, altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare. Come si evince dai lavori parlamentari, (Nota tecnico-illustrativa alla Legge di Stabilità 2016), infatti, la nuova previsione ha la sola finalità di rendere più elastica la fruizione dell'agevolazione in parola senza determinare variazione sul numero dei soggetti beneficiari."

**(iii)** può non sussistere (peraltro solo provvisoriamente e sub condicione) il requisito di cui sub c); la circostanza di essere titolare, anche per quote (e anche in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa, non impedisce all'acquirente di fruire comunque delle agevolazioni prima casa per il nuovo acquisto, ricorrendo le altre condizioni di cui ai superiori punti (i) e (ii), salvo l'onere di procedere all'alienazione della vecchia casa **entro due anni** dall'acquisto se vi vogliono mantenere le agevolazioni concesse.

## Agevolazioni prima casa: Iva

La disciplina del comma 4-bis, della Nota II-bis dell'art. 1 della tariffa Parte prima allegata al T.U.R. (DPR. 131/1986), così come introdotta dalla Legge 208/2015 e da ultimo modificata dalla Legge 207/2024, vale anche per gli acquisti soggetti a IVA. In questo senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016 susseguente a Telefisco 2016, ove si afferma che "Le novità inserite nel

corpo della disciplina “prima casa” nell’ambito della Nota II-bis citata, si applicano anche nell’ipotesi in cui il nuovo acquisto sia imponibile a IVA. Il punto 21) della Tab. A, parte II, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972, ai fini dell’applicabilità dell’aliquota IVA agevolata al 4 per cento, fa espresso rinvio, infatti, alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all’art. 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. 131. La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi effetti anche ai fini dell’applicazione dell’aliquota agevolata IVA del 4 per cento. “

## Agevolazioni prima casa: successioni e donazioni

Come è noto in caso di successione e donazione le agevolazioni prima casa non riguardano le imposte di successione e/o donazione bensì le sole imposte di trascrizione e catastale, che si applicano in misura fissa (art. 69, c. 3, Legge 21 novembre 2000 n. 342)

Anche l’art. 69, c. 3, Legge 342/200 nel prevedere le imposte di trascrizione e catastale in misura fissa per i trasferimenti della prima casa di abitazione subordina la fruizione di tale agevolazione alla ricorrenza di tutte le condizioni previste dalla normativa in materia di imposta di registro; il comma 4 del suddetto art. 69 nel disciplinare le dichiarazioni richieste per accedere alle agevolazioni fa un rinvio all’intero contenuto della nota II – bis – comma 1 – Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; pertanto, si ritiene che la disciplina del comma 4-bis, della Nota II-bis dell’art. 1 della tariffa Parte prima allegata al T.U.R. (DPR. 131/1986), così come introdotta dalla Legge 208/2015 e da ultimo modificata dalla Legge 207/2024, si applichi anche in caso di successione e donazione.

In questo senso si è espressa l’Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 12/E dell’8 aprile 2016 susseguente a Telefisco 2016, ove si afferma che “l’acquisto del nuovo immobile in regime agevolato, con l’impegno a rivendere quello preposseduto, può essere effettuato anche a titolo gratuito. La disciplina agevolativa riservata alla prima casa di abitazione trova, infatti, applicazione, in via generale, anche con riferimento agli atti a titolo gratuito, in virtù di quanto disposto dall’art. 69, commi 3 e 4, della Legge 21 novembre 2000, n. 342. Tali disposizioni rinviano, infatti, alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota II- bis) all’art. 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. 131. La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-

bis esplica, quindi effetti anche ai fini dell'applicazione delle agevolazioni "prima casa" in sede di successione o donazione. Resta inteso che, nell'atto di donazione o nella dichiarazione di successione con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, dovrà risultare l'impegno a vendere entro l'anno l'immobile preposseduto".

# Decadenza

Cosa succede se **entro i due anni** dall'acquisto l'acquirente non procede all'alienazione della vecchia casa? Il comma 4-bis della nota II-bis rinvia al precedente comma 4. Pertanto si determinerà la decadenza dalle agevolazioni concesse *sub condicione*. L'acquirente dovrà corrispondere le imposte nella misura ordinaria (imposta di registro 9%, IVA 10%, imposte di trascrizione e catastale in caso di successione e donazione nelle misure del 2% e dell'1%), nonché una sopratassa pari al 30% delle stesse imposte.

Per evitare la decadenza l'acquirente deve “alienare” la vecchia casa. Il termine “alienazione” utilizzato dal legislatore comprende qualsiasi atto traslativo, sia a titolo oneroso che gratuito. E’ quindi sufficiente, per evitare la decadenza, un qualsiasi atto, sia a titolo oneroso che gratuito, con il quale l'acquirente si privi del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà che aveva a suo tempo acquistato con le agevolazioni prima casa. Pertanto, per evitare la decadenza l'acquirente può anche donare l'immobile.

Cosa succede se al momento della alienazione della vecchia casa non sono ancora trascorsi 5 anni dal suo acquisto?

La nota II – bis Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, al comma 4, stabilisce che decade dalle agevolazioni prima casa chi aliena i beni prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto a meno che non proceda entro un anno dalla alienazione all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione.

In base alla norma citata la decadenza è pertanto evitata dalla sequenza alienazione/riacquisto nuova casa entro un anno. Sequenza, peraltro, che, nel nostro caso, non può verificarsi, in quanto l'acquisto è già avvenuto prima dell'alienazione. Tuttavia, se scopo della norma è quello di evitare forme di speculazione (acquisti agevolati seguiti, a breve, da vendite a terzi) si può affermare che detto scopo è garantito anche nel nostro caso: la alienazione

successiva all'acquisto è pur sempre funzionale, secondo lo schema introdotto dal comma 4-bis, all'acquisto della nuova casa da destinare a propria abitazione principale (senza detta alienazione, infatti, si perderebbero le agevolazioni concesse in via provvisoria). L'alienazione, quindi, è "dovuta" proprio per poter fruire delle agevolazioni. Va, pertanto, escluso qualsiasi intento speculativo.

Per tutti questi motivi appare fondato ritenere che nel caso in cui l'immobile alienato fosse stato acquistato da meno di 5 anni, comunque il contribuente non decade dalle agevolazioni fiscali godute in occasione dell'acquisto (anche se l'acquisto della nuova casa ha preceduto e non ha seguito l'alienazione).

## Ravvedimento operoso

Si può avvalere del cd. "ravvedimento operoso" chi non ottempera all'obbligo di alienazione dell'immobile preposseduto entro due anni dall'acquisto del nuovo immobile.

Già in precedenza l'Agenzia delle Entrate con le risoluzioni n. 105 del 2011 e n. 112 del 2012, aveva ammesso la possibilità di avvalersi dello strumento del ravvedimento operoso con riguardo alle agevolazioni "prima casa".

In particolare, con la risoluzione n. 105/E del 2011, è stata esaminata l'ipotesi di mancato trasferimento della residenza, nel termine di 18 mesi, nel comune in cui è sito l'immobile acquistato.

Con tale risoluzione è stato chiarito che qualora risulti ancora pendente il termine di 18 mesi, l'acquirente può revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto, presentando apposita istanza all'Ufficio dove è stato registrato l'atto; in tal caso, sono dovute le imposte di trasferimento in misura ordinaria (al netto di quanto versato in sede di registrazione) e i relativi interessi, senza applicazione di sanzioni.

Decorso il termine di 18 mesi, invece, si verifica la decadenza dall'agevolazione; in tal caso, il contribuente sarà tenuto anche alla corresponsione delle sanzioni ma potrà avvalersi, ricorrendone le condizioni, dell'istituto del ravvedimento operoso, presentando apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione.

Con la successiva risoluzione n. 112/E del 2012, è stata, invece, esaminata l'ipotesi di vendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni entro il successivo quinquennio e mancato riacquisto entro l'anno.

Anche in questo caso si è concluso nel senso che qualora risulti ancora pendente il termine annuale, l'acquirente può revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto, presentando apposita istanza all'Ufficio dove è stato registrato l'atto; in tal caso, sono dovute le imposte di trasferimento in misura ordinaria (al netto di quanto versato in sede di registrazione) e i relativi interessi, senza applicazione di sanzioni.

Decorso il termine annuale, invece, si verifica la decadenza dall'agevolazione; in tal caso, il contribuente sarà tenuto anche alla corresponsione delle sanzioni ma potrà avvalersi, ricorrendone le condizioni, dell'istituto del ravvedimento operoso, presentando apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione.

I principi affermati con le richiamate risoluzioni devono ritenersi applicabili anche con riferimento alla previsione del comma 4-bis, della Nota II-bis dell'art. 1 della tariffa Parte prima allegata al T.U.R. (DPR. 131/1986), così come introdotta dalla Legge 208/2015 e da ultimo modificata dalla Legge 207/2024, che consente l'applicazione delle agevolazioni 'prima casa' anche nell'ipotesi in cui il contribuente sia già in possesso di altro immobile acquistato con le agevolazioni 'prima casa' a condizione, comunque, che quest'ultimo immobile sia alienato entro due anni dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione si verifica la decadenza dall'agevazione fruita per l'acquisto del nuovo immobile.

Analogamente alle fattispecie esaminate con le richiamate risoluzioni, anche la previsione in commento collega il verificarsi della decadenza al mancato rispetto di un impegno da parte dell'interessato. Coerentemente con i principi già resi, il contribuente che si trovi nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto potrà, entro i due anni stabiliti per la alienazione, proporre apposita istanza all'Ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale revocare l'impegno assunto al trasferimento dell'immobile, e conseguentemente richiedere la riliquidazione dell'imposta dovuta, oltre che degli interessi.

Nel diverso caso in cui siano decorsi i due anni dal nuovo acquisto agevolato senza che si sia proceduto alla vendita dell'immobile preposseduto, si verifica la decadenza dall'agevolazione frutta in sede di acquisto e, pertanto, oltre all'imposta e ai relativi interessi, trova applicazione anche la sanzione del 30 per cento.

In presenza delle condizioni previste dall'articolo 13 del D.Lgs. n. 472 del 1997, l'istante potrà accedere all'istituto del ravvedimento operoso e ottenere la riduzione della sanzione, presentando apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione.

A questa conclusione è giunta la stessa Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 (§ 3.1). In detta Circolare si è inoltre precisato che *“i diversi termini a cui l'articolo 13 del D.Lgs. n. 472 del 1997 ricollega differenti riduzioni delle sanzioni, decorrono dal giorno in cui si è verificata la decadenza dall'agevolazione frutta per il nuovo acquisto...”*.

## Credito d'imposta

Chi acquista un'abitazione usufruendo delle agevolazioni prima casa, entro un anno dalla vendita di altra abitazione a suo tempo acquistata sempre usufruendo delle agevolazioni prima casa (ovvero, per acquisti tra il 22 aprile 1982 e il 22 maggio 1993, con IVA ridotta per vendita da costruttore ma in presenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni prima casa) gode di un credito di imposta pari alla minore tra la imposta a suo tempo pagata e l'imposta dovuta per il nuovo acquisto.

Tale credito di imposta potrà essere compensato con qualsiasi imposta esclusa solo l'IVA. Il credito potrà, per esempio, essere utilizzato ai fini della determinazione dell'imposta sui redditi relativa all'anno in cui è stato stipulato l'atto di acquisto che ha generato il credito medesimo e dovrà essere evidenziato nella relativa dichiarazione (Mod. 730 o Unico).

Il credito potrà invece essere utilizzato immediatamente mediante compensazione con l'imposta dovuta per il nuovo acquisto, se questo è soggetto a imposta di registro.

Tale compensazione non è invece possibile in caso di acquisto soggetto a IVA, come sopra già precisato.

Il credito di imposta, alle condizioni sopra descritte, spetta anche a chi acquista un'abitazione con agevolazioni prima casa senza aver già venduto la vecchia casa, a suo tempo acquistata con agevolazioni prima casa, avvalendosi della opportunità offerta dal comma 4-bis, della Nota II-bis dell'art. 1 della tariffa Parte prima allegata al T.U.R. (DPR. 131/1986), così come introdotta dalla Legge 208/2015 e da ultimo modificata dalla Legge 207/2024.

In questo caso il credito di imposta, spetterà al contribuente da subito, e lo stesso deve intendersi subordinato alla stessa condizione alla quale è subordinata la concessione delle agevolazioni per il nuovo acquisto; in pratica il credito di imposta viene concesso in via "provvisoria" e a condizione che la vecchia casa venga alienata entro due anni dall'acquisto. Se la condizione non si verificherà l'acquirente dovrà rimborsare all'erario quanto risparmiato grazie al credito di imposta.

In questo senso si è espressa la Agenzia delle Entrate (Circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016 susseguente a Telefisco 2016) ove si afferma che "A parere della scrivente, 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 preposseduto. All'atto di acquisto del nuovo immobile con le agevolazioni "prima casa" il contribuente potrà, quindi, fruire del credito di imposta per l'imposta dovuta in relazione al nuovo acquisto nel limite, in ogni caso, dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposte in occasione dell'acquisizione dell'immobile preposseduto."

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Inserisci la tua e-mail... \*

Iscriviti

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la posta in arrivo (e la cartella Spam) e conferma la tua iscrizione, grazie!

## Autore



### Giovanni Rizzi

Notaio in Vicenza, ha iniziato l'attività notarile nel 1986. Svolge docenza presso la Scuola del Notariato del Comitato Triveneto di Padova.



agevolazione prima casa, PRIMA CASA

## ARTICOLO PRECEDENTE

← Elezioni! Elezioni!

## ARTICOLO SUCCESSIVO

## Federnotizie

Testata edita a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia - "Guido Roveda".

Regolarmente iscritta dal 13 maggio 1988 al n. 345 del Registro della Stampa presso il Tribunale di Milano (MI).

C.F. e P.IVA 07975360962

 Note sulla Privacy

 Informazioni legali

## Contatti



Scrivi alla redazione

 Chiedi la password per  
pagine o articoli protetti

Area fornitori

## Chi siamo



Federnotizie.it

La Redazione

Contribuisci a Federnotizie

## Argomenti

 Corsivi della redazione

 Conversazioni

 Novità normative

 Novità tributarie

 Approfondimenti giuridici

- == Clausole in rete
- == Deontologia
- == Internazionale
- == Cassa e CNN
- == Notizie sindacali
- == Accesso e Scuole

Copyright Federnotizie - Tutti i diritti riservati 2024 | Website by Dario Banfi.

This site is protected by reCAPTCHA and the Google Privacy Policy and Terms of Service apply.