

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA – CREDITO D’IMPOSTA

\$\$\$\$\$

1. ACQUISTO A SEGUITO DI ALIENAZIONE

1.1. NORME

Art. 7 - 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, (1) 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. L’ agevolazione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, indipendentemente dalla data del primo acquisto.

2. Il credito d’imposta di cui al comma 1 può essere portato in diminuzione dall’imposta di registro dovuta sull’atto di acquisto agevolato che lo determina, ovvero per l’intero importo, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d’imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.”

(1) L’espressione “un’ altra casa di abitazione non di lusso” va adeguata alla nuova disciplina delle agevolazioni “prima casa”, disciplina attualmente applicabile,

indipendentemente dalle caratteristiche degli immobili, a tutte le unità immobiliari identificate in catasto con le categorie proprie delle abitazioni, ivi comprese quelle in corso di costruzione/ristrutturazione, identificate con le categorie F3 e F4 (escluse quelle di categoria catastale A1, A8 e A9).

1.2. PRINCIPI E PRASSI

1.2.1. Il credito d'imposta compete al contribuente che al momento dell'acquisizione della casa agevolata abbia alienato da non oltre un anno l'immobile dallo stesso precedentemente acquistato con l'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa.

Il credito non spetta nelle ipotesi in cui l'immobile alienato sia stato acquistato anteriormente all'introduzione della normativa agevolativa degli acquisti di "prima casa", di cui alla legge 22 aprile 1982, n. 168.

1.2.2. Alienazione

Il credito compete a coloro che, alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni "prima casa" ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA, provvedano ad acquisire a qualsiasi titolo, entro un anno dalla alienazione, un'altra casa di abitazione.

Per "alienazione" deve intendersi non solo il trasferimento a titolo oneroso ma anche il trasferimento a titolo gratuito.

(Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, paragr. 1.2.)

1.2.3. Riacquisto

Il riacquisto deve essere effettuato per atto a titolo oneroso, soggetto a imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto, attualmente rispettivamente del 2% e del 4%, esclusi pertanto i riacquisti per donazione o a titolo gratuito in genere, in quanto non soggetti a tali imposte.

(Cfr. Risoluzione 3 aprile 2008, n. 125/E)

1.2.4. Termine riacquisto (un anno)

“Con la risposta n. 197 del 30 luglio 2025, è stato precisato (...) Inoltre, in relazione all'estensione del termine di due anni, previsto dal comma 4bis della citata Nota II-

bis, alla diversa ipotesi disciplinata dall'articolo 7 della citata legge n. 448 del 1998, relativa all'alienazione e successivo riacquisto entro un anno di un'abitazione agevolata, la suddetta risposta chiarisce che «*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"*». Considerato, dunque, che la modifica normativa in questione ha innovato il termine per la rivendita postuma di cui al comma 4bis, della Nota II-bis, non si ritiene possibile estendere il suddetto termine anche per il riacquisto della "prima casa" ex articolo 7 della legge n. 448 del 1998 citata. “

(Cfr. Risposta a Interpello 297 del 26 novembre 2025)

2. ACQUISTO CHE PRECEDE L'ALIENAZIONE

2.1. NORME

La Nota II-bis) all'art. 1, Tariffa, Parte Prima, T.U.R., è stata modificata dall'art. 1, comma 55, legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016) mediante l'aggiunta del comma 4-bis, che prevede che l'aliquota del 2% 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> **due anni (1)** dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica la decadenza prevista dal comma 4 della stessa Nota II-bis).

(1) Le parole "un anno" sostituite dalle parole "due anni" dall'art. 1, co. 116, L. 30.12.2024, n. 207 (legge bilancio 2025)

2.2. PRASSI

2.2.1. Alienazione

Si ritiene che l'alienazione possa avvenire a qualsiasi titolo, quindi sia con atto a titolo gratuito sia con atto a titolo oneroso.

(Cfr. Risposta a Interpello n. 228 del 2 aprile 2021)

2.2.2. Termine alienazione (due anni)

Con effetto dal 1° gennaio 2025, a seguito della modifica apportata al comma 4-bis della Nota II-bis), dall'art. 1, co. 116, legge 30 dicembre 2024, n. 207, il termine per l'alienazione della casa preposseduta, originariamente di un anno, viene elevato a due anni.

Termine biennale che si applica sia ai contribuenti che procedono ad acquistare la nuova casa agevolata successivamente al 1° gennaio 2025, sia ai contribuenti che pur avendo acquistato anteriormente al 1° gennaio 2025, tuttavia, rispetto ad essi, il termine annuale non sia ancora scaduto al 31 dicembre 2024.

In tale senso l'Agenzia delle entrate: “(...) il citato articolo 1, comma 116, della legge di bilancio 2025 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.“

(Cfr. Risposta a Interpello n. 127 del 5 maggio 2025)

2.2.3. Termine alienazione per il credito d'imposta (due anni)

A parere dell'AE, alla luce delle modifiche che hanno interessato la normativa in materia di “prima casa” (*cfr. art. 1, co. 55, legge n. 208/2015 – legge di stabilità 2016*) deve ritenersi che il credito di imposta di cui all'art. 7, legge n.448/1998, spetti al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima dell'alienazione della casa preposseduta.

(Cfr. Circolare 8 aprile 2016, n. 12/E).

Secondo l'AE “Considerato che oggetto della recente modifica legislativa in argomento è il medesimo comma 4bis 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 preposseduta, 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 preposseduto 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 preposseduta venga alienata entro il citato termine. “

(Cfr. Risposta a Interpello n. 197 del 30 luglio 2025)

RTrabace_28.11.2025