

feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

[Home](#)

[Corsivo](#)

[La professione](#)

[La normativa](#)

[Conversazioni](#)

[Archivio storico](#)

[Redazione](#)

[Edicola](#)

Cerca

Cerca

Credito d'imposta prima casa: chiarimenti (e conferme) dall'Agenzia delle Entrate


Argomento: Approfondimento giuridico Pubblicato il 24 Ottobre 2025 da Elena Peperoni



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



Con la [Risposta 238 del 10 settembre 2025](#)  (.PDF), l'Agenzia delle Entrate si pronuncia sulla spettanza del credito di imposta prima casa e sulla relativa misura, anche a seguito della modifica normativa del termine per rivendere l'abitazione agevolata preposseduta.

L'occasione di un breve commento alla Risposta in esame offre l'opportunità di segnalare al lettore – qualora fossero sfuggite – le Risposte [n. 127 del 5 maggio 2025](#)  (.PDF) e [n. 197 del 30 luglio 2025](#)  (.PDF).

In apertura, preme sottolineare che le recenti Risposte a interpello dell'Agenzia delle Entrate non portano nessuna particolare innovazione nel panorama delle agevolazioni prima casa così come si era venuto a delineare, da ultimo, a seguito della modifica normativa portata dalla Legge di Bilancio 2025 in tema di alienazione infra-biennale dell'immobile preposseduto (sulla quale sia consentito rinviare ad “[Agevolazioni prima casa: l'alienazione infrabiennale postuma](#)”) anzi confermano talune interpretazioni avanzate proprio in quel commento.

Sia consentito, inoltre, richiamare l'attenzione sull'opportunità di numerosi interpelli presentati dai contribuenti (talora professionisti, addirittura notai) all'Agenzia delle Entrate, che rischiano di provocare risposte dalle quali diventa poi difficile prescindere nell'applicazione pratica, soprattutto se poco favorevoli al contribuente (vedasi, per tutte, la Risposta 133/2025, dalla quale ci ha salvato solo la norma interpretativa di cui all'art. 1-bis del D.L. 84/2025 convertito in Legge 30 luglio 2025 n. 108).

Nel caso in esame, l'istante rappresentava di aver acquistato nel 2003 un immobile fruendo delle agevolazioni della prima casa (per l'imposta di registro, allora nella misura del 3%) insieme al futuro coniuge, poi deceduto nel 2011; eredi del coniuge erano l'istante ed il figlio minore, fiscalmente a carico dell'istante; nel 2024 l'istante acquista a IVA una nuova prima casa in altro Comune, impegnandosi a vendere la precedente entro un anno (ora esteso a due).

L'istante vorrebbe recuperare in sede di dichiarazione dei redditi il credito di imposta nella misura del 100% di quanto versato in sede di primo acquisto, ovvero comprensivo della quota di credito già spettante al coniuge defunto, ritenendo detto credito per metà di sua spettanza in quanto erede del coniuge e per la restante metà di sua spettanza in quanto il figlio minore è fiscalmente a suo carico.

L'Agenzia delle Entrate – dopo un breve *excursus* circa i requisiti per fruire dell'agevolazione della prima casa come da ultimo modificati dalla Legge di Bilancio 2025 e circa le condizioni per beneficiare del credito di imposta di cui all'art. 7 della Legge 448/1998 – per giungere al rigetto della tesi dell'istante richiama:

- la **Risposta n. 127 del 5 maggio 2025**, con la quale chiarisce che il termine biennale per l'alienazione dell'immobile agevolato preposseduto è applicabile anche agli acquisti per i quali al 31 dicembre 2024 sia ancora pendente il termine annuale per procedere all'alienazione (come appunto avevamo sostenuto sin da una prima lettura della norma);
- la **Risposta n. 197 del 30 luglio 2025**, con la quale specifica che l'allungamento del termine (da annuale a biennale) per l'alienazione dell'immobile preposseduto non riguarda l'art. 7 della Legge 448/1998 (relativo al credito di imposta nel caso di alienazione precedente il nuovo acquisto), bensì si occupa dell'ipotesi “**inversa**”, ovvero del caso in cui l'alienazione del bene preposseduto segua e non preceda l'acquisto del nuovo, ipotesi in relazione alla quale la circolare 12/E del 2016

aveva preso posizione in senso favorevole; la Risposta 197 ribadisce la spettanza del credito di imposta – sia pure in via provvisoria – **a condizione che l'alienazione avvenga entro due anni** (ed anche su questo punto avevamo espresso opinione positiva in sede di primo commento della norma).

L'Agenzia delle Entrate – conformemente ai principi già espressi, in particolare nella risalente Circolare 19/E del 1° marzo 2001, paragrafo 1.2 e 1.4 – richiamando la natura **personale** del credito di imposta in esame, stabilisce che *“un soggetto che abbia alienato un'abitazione pervenutagli per atto di donazione o successione, ancorché sia stata a suo tempo acquistata dal donante o dal de cuius con le agevolazioni prima casa, non potrà avvalersi del beneficio in commento”*, ribadendo altresì come *“... trattandosi di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione, il credito di imposta deve essere imputato agli aventi diritto, **rispettando la percentuale della comunione**”*, non rilevando il principio di solidarietà di cui all'art. 57 del T.U. 131/86, che attiene unicamente all'obbligo di pagamento (e non al credito).

Pertanto, coerentemente con quanto sopra, l'Agenzia delle Entrate stabilisce per l'istante la spettanza del credito di imposta nella sola misura del 50%, ovviamente nella misura pari al minore degli importi dei tributi applicati ai due acquisiti agevolati, sempre riferiti alla quota spettante all'istante.

Ancora una volta, viene da domandarsi se di questo Interpello si sentisse proprio la necessità.

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



Elena Peperoni

Nata a Grosseto nel 1975, è notaio in Palazzolo sull'Oglio (BS) dal 2006, con ufficio secondario in Milano. Diplomata in maturità classica presso il Liceo Classico "Arnaldo" di Brescia nel 1996, si laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Brescia con il massimo dei voti e la lode con una tesi dal titolo "Testamento e tutela degli incapaci: fedecommesso e strumenti alternativi". Attualmente Consigliere del CND di Brescia, è stata consigliere dell'Ufficio Studi presso il Consiglio Notarile di Brescia e consigliere dell'A.N.P.E. (Associazione Notarile per le Procedure Esecutive) di Brescia.



agevolazioni fiscali, agevolazioni prima casa

ARTICOLO PRECEDENTE

ARTICOLO SUCCESSIVO

← Federnotai chiede gli Stati generali del Notariato

Federnotizie	Contatti	Chi siamo	Argomenti
<p>Testata edita a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia - "Guido Roveda".</p> <p>Regolarmente iscritta dal 13 maggio 1988 al n. 345 del Registro della Stampa presso il Tribunale di Milano (MI).</p>	<div><div></div><div>Scrivi alla redazione</div></div> <div><div></div><div>Chiedi la password per pagine o articoli protetti</div></div> <div><div></div><div>Area fornitori</div></div>	<div><div></div><div>Federnotizie.it</div></div> <div><div></div><div>La Redazione</div></div> <div><div></div><div>Contribuisci a Federnotizie</div></div>	<div><div></div><div>Corsivi della redazione</div></div> <div><div></div><div>Conversazioni</div></div> <div><div></div><div>Novità normative</div></div> <div><div></div><div>Novità tributarie</div></div> <div><div></div><div>Approfondimenti giuridici</div></div> <div><div></div><div>Clausole in rete</div></div> <div><div></div><div>Deontologia</div></div> <div><div></div><div>Internazionale</div></div>

C.F. e P.IVA
07975360962



== Note sulla Privacy

== Informazioni legali



== Cassa e CNN

== Notizie sindacali

== Accesso e Scuole

Copyright Federnotizie - Tutti i diritti riservati 2025 | Website by Dario Banfi.

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