

Carissimi, allego Risposta a interpello rinvenuta in rete, "fresca" di ieri, in cui si conferma la posizione dell'AE che non ritiene possibile l'"estensione" del termine previsto per la vendita postuma dell'abitazione agevolata preposseduta alle ipotesi di riacquisto previste dall'articolo 7, comma 1, della L. 448/1998 ai fini dell'attribuzione di un credito d'imposta.

Ma non c'era stato precedente che invece - come era normale - lo riteneva esteso al credito d'imposta?

La ricostruzione dei documenti di prassi all'interno della risposta appare *coerente* contro tale "estensione" .

A quale precedente Ti riferisci? A uno richiamato tra quelli in allegato o a un altro?

Facci sapere se fosse diverso tra quelli menzionati.

Questo.

Vorrei conoscere il fenomeno che ha richiesto un ulteriore interpello su un punto assolutamente chiaro e sul quale si era avuta anche conferma dell'AE.

L'estensione del credito di imposta all'ipotesi della vendita postuma non deriva dalla legge, ma da un'interpretazione resa dall'AE; non vedo perché l'ampliamento del termine per la vendita da uno a due anni possa in qualche maniera impattare sulla spettanza del credito.

Speriamo che a questa sciagurata Risposta ad Interpello non venga dato risalto.

Dalla risposta ad interpello numero 197 del 30 luglio 2025 mi pareva di avere inteso il contrario..... Quindi, delle due l'una: o capisco poco io, oppure i due interpelli contrastano fra loro.

Nessuna contraddizione da quanto si intende.

La risposta di ieri richiama, tra gli altri, anche il documento di prassi da Te ricordato, evidenziando che, nello stesso, "È stato precisato che il maggior termine di due anni per la rivendita dell'abitazione agevolata preposseduta non pregiudica 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".

ma allora continuo a non capire.....

L'interpello 197 ammette che si possa usufruire del credito di imposta anche nel caso di alienazione del bene preposseduto entro il termine di due anni dal nuovo acquisto, mentre l'interpello 297 afferma che si possa usufruire del credito di imposta soltanto nel caso di alienazione del bene preposseduto entro il termine di un anno dal nuovo acquisto.

A me i due interpelli sembrano contraddittori, o comunque discordanti.....

Sento che stiamo perdendo il focus.

Non mi pare di aver letto nella 297 ci che scrivi.

Sommessamente dico che dobbiamo rileggere integralmente i due documenti partendo dal rispettivo oggetto.

La risposta 197 ha per oggetto: "Agevolazione prima casa: termine di due anni entro cui alienare l'immobile pre-posseduto e credito d'imposta"

La 297 ha per oggetto: "Agevolazione "prima casa" – modifica normativa termine rivendita abitazione agevolata, ex comma 4-bis, Nota II-bis, articolo 1, Tariffa I, TUR, inapplicabile al riacquisto abitazione agevolata, ex articolo 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448, al fine del credito d'imposta".

Fatta la ricostruzione del panorama normativo e di prassi, ciascuno rimane libero, ovvio, di arrivare alle conclusioni che ritiene corrette.

Scusate, ma l'istante ha rappresentato di avere acquistato nel 2014 una prima casa, **gi** venduta nel 2024 e che intende effettuare un nuovo acquisto prima casa entro due anni.

Chiede se può usufruire del credito di imposta, cioè se il termine di 1 anno previsto dall'art. 7 della L. 448/1998 possa essere esteso a 2, alla luce della recente modifica introdotta al comma 4-bis della nota IIbis etc.

Le questioni affrontate nei due interpelli (questo e il n. 197/2025) non sono sovrapponibili.

Personalmente ritengo che l'interpretazione dell'A.E. sia corretta.

Più che altro trovo la formulazione di quest'ultimo quesito poco chiaro.

Scusate se insisto, e poi "mi taccio"

Angelo Busani, che è molto più autorevole di me, su "Il Sole 24 Ore" di stamani, afferma che l'interpello 297 è "decisamente sorprendente", e che "dalla risposta ad interpello n.197 del 30 luglio 2025 pareva leggersi esattamente il contrario rispetto a quanto ora affermato nella risposta 297/2025".

Mi dispiace per Busani, ma l'articolo non è corretto.

Infatti l'esempio ivi riportato non coincide con l'ipotesi esaminata dall'A.E.

Sembra chiaro anche a me per quel che può valere, e mi pare che a Busani sia già successo di non leggersi bene prima quello che scrive sul 24Ore.

La risposta 297 dice che: *"Con la risposta n. 197 del 30 luglio 2025, è stato precisato che il maggior termine di due anni per la rivendita dell'abitazione agevolata preposseduta non pregiudica 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"*

Il credito d'imposta nei 2 anni è riconosciuto nella sequenza "nuovo acquisto prima casa-rivendita nei 2 anni della precedente prima casa" ma non nella sequenza inversa "vendita prima casa-

riacquisto nuova prima casa" per la quale è rimasto vigente il termine di 1 anno per avere il credito d'imposta.

Quando il contribuente vende prima, incassa la liquidità e il legislatore pretende che il riacquisto sia rapido: anno secco, immutato dal 1998.

E la ratio rimane sempre la stessa: garantire che il credito d'imposta funzioni come meccanismo di continuità tra due "prime case", senza dilatare temporalmente l'operazione.

Nulla di nuovo.

Nulla di diverso.

Nulla che la riforma del comma 4-bis abbia intaccato.

Perché è coerente:

1. Sequenza economica: vendita -> liquidità disponibile -> riacquisto.

Qui il contribuente non ha "oneri doppi". Può ricomprare subito, e lo Stato pretende che lo faccia entro 12 mesi.

2. La disciplina è rimasta intatta dal 1998.

L'art. 7 L. 448/1998 non è mai stato modificato dal legislatore, nemmeno con la riforma 2025.

3. Norma agevolativa = interpretazione restrittiva.

L'Agenzia nel 297/2025 lo ribadisce in modo netto, richiamando persino art. 14 Preleggi e Cassazione: niente analogia, niente estensione automatica.

Cosa cambia nella sequenza opposta (acquisto -> rivendita)

Qui è l'esatto contrario:

- il contribuente anticipa un secondo acquisto prima di aver venduto;
- si trova finanziariamente esposto;
- la legge vuole evitare che ci rimetta l'agevolazione solo perché i tempi di vendita sono fisiologicamente più lunghi.

Da qui la riforma del comma 4-bis (da 1 a 2 anni) e, come chiarisce la 197/2025, la conseguente estensione del termine anche ai fini del credito d'imposta quando l'acquisto precede la vendita.

Chiedo ai Colleghi, sicuramente più studiosi e più attenti di me, come interpretano l'articolo apparso sul Sole 24ore di ieri.

Ho letto la risposta all'interpello n. 297/2025; ma io ho capito una cosa diversa rispetto a quanto ho letto nell'articolo che qui accludo in calce. Ho capito che non si può utilizzare il credito di imposta nel caso di

riacquisto della prima casa, quando l'acquisto avvenga entro due anni dalla alienazione della precedente per la quale il richiedente aveva goduto delle agevolazioni prima casa. Non mi pare affatto che la risposta metta in dubbio le conclusioni raggiunte con la precedente risposta all'interpello n. 197 del 30 luglio scorso, e cioè che il credito di imposta compete nel caso di riacquisto di nuova prima casa, quando questa sia acquistata prima della alienazione della precedente prima casa; in tal caso l'acquirente ha tempo due anni per vendere quella preposseduta e può utilizzare, al momento del riacquisto, il credito di imposta maturato per quella preposseduta.

L'articolo apparso sul Sole24ore invece sembra mettere in discussione anche questo.

Ho capito male io o è stata una interpretazione affrettata dell'autore dell'articolo?

A mio avviso le due risposte dell'Agenzia – la 197/2025 e la 297/2025 – non si contraddicono affatto: trattano semplicemente due fattispecie diverse, che non vanno sovrapposte.

La 297/2025, come hai giustamente rilevato, riguarda esclusivamente il caso in cui il contribuente vende prima e acquista dopo. In questo schema rimane fermo il termine annuale dell'art. 7 L. 448/1998, e non potrebbe essere diversamente, trattandosi di norma agevolativa che non tollera interpretazioni estensive. La 197/2025, al contrario, si occupa della situazione esattamente opposta: acquisto prima e vendita dopo, nell'ambito del comma 4-bis riformato. Qui l'Agenzia chiarisce in modo molto netto che il nuovo termine biennale si riflette anche sulla maturazione del credito d'imposta, che continua a spettare purché la vendita avvenga entro i due anni.

Il collegamento tra agevolazione prima casa e credito d'imposta, dunque, rimane pieno e coerente nell'ambito del comma 4-bis.

Purtroppo l'articolo del Sole 24 Ore, a mio sommosso avviso, ha sovrapposto i due scenari e ne ha tratto conclusioni che non trovano riscontro nella lettura coordinata dei due interpelli. La tua ricostruzione, invece, è perfettamente in linea con i chiarimenti ufficiali.

L'estensione al biennio non è applicabile al tax credit per il riacquisto

Angelo Busani

Compete l'agevolazione prima casa al contribuente che, già avendo la proprietà di una abitazione acquistata con il beneficio fiscale, compra un'altra abitazione e vende la casa preposseduta entro il secondo anno successivo al riacquisto; ma il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa (articolo 7, legge 448/1998) matura solo se l'alienazione della casa preposseduta sia effettuata entro un anno dal riacquisto; se stipulata tra il primo e il secondo anno, questa alienazione è bensì valevole ai fini della agevolazione prima casa in sede di nuovo acquisto, ma non è valevole per formare il credito d'imposta.

Lo afferma l'agenzia delle Entrate risposta a interpello 297/2025 nella quale, in sostanza, si afferma che l'estensione al biennio (disposta dalla legge 207/2024) del previgente termine annuale concesso per vendere l'abitazione preposseduta dopo il riacquisto della prima casa non è applicabile quando si verte in tema di credito d'imposta per il riacquisto.

effettuata nel maggio 2026, Tizio matura il credito d'imposta (pari all'imposta pagata nel 2019, fino alla concorrenza dell'imposta pagata nel 2025); se invece l'alienazione venga effettuata nel maggio 2027, l'agevolazione ottenuta nel 2025 non si perde, ma non si consegue il credito d'imposta.

La risposta 297/2025 è decisamente sorprendente (anche perché dalla risposta a interpello n. 197 del 30 luglio 2025 pareva leggersi esattamente il contrario rispetto a quanto ora affermato nella risposta 297/2025). Infatti, da quando la legge ha concesso di non dover vendere la casa A prima dell'acquisto della casa B, ma di poter vendere la casa A dopo l'acquisto della casa B (dapprima entro un anno: legge 208/2015; e poi entro due anni: legge 207/2024) si è sempre pacificamente sostenuto che questa modifica trascinasse implicitamente con sé la normativa (formalmente mai modificata) in tema di credito d'imposta: l'articolo 7, legge 448, afferma tuttora infatti che il credito d'imposta matura se il riacquisto è effettuato «entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata».

Il ragionamento era: è inconcepibile che l'agevolazione prima casa e il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa non procedano di pari passo e quindi è plausibile interpretare le modifiche legislative (in tema di allargamento dei presupposti per ottenere l'agevolazione prima casa) nel senso che il legislatore minus dixit quam voluit, si è dimenticato di coordinare le norme inerenti al credito d'imposta derivante dal riacquisto. Ora invece l'Agenzia erge un argomento formale: le agevolazioni sono di stretta interpretazione e quindi la lettura estensiva non è ammissibile. Quindi, dura lex sed lex.

Risposta n. 297/2025

OGGETTO: Agevolazione "prima casa"– modifica normativa termine rivendita abitazione agevolata, ex comma 4–bis, Nota II–bis, articolo 1, Tariffa I, TUR, inapplicabile al riacquisto abitazione agevolata, ex articolo 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448, al fine del credito d'imposta

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

QUESITO

L'*Istante* rappresenta che, nel 2014, ha acquistato una unità immobiliare ad uso abitativo, fruendo delle agevolazioni "prima casa", ai sensi della Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, successivamente alienata nel novembre 2024.

L'*Istante* intende «procedere all'acquisto di una nuova abitazione da destinare a "prima casa" avvalendosi nuovamente dell'agevolazione nonché del credito d'imposta

ex art.7 della l. 448/1998, entro due anni dalla predetta alienazione».

Al riguardo, l'Istante chiede di conoscere se «alla luce delle modifiche introdotte dall'art. 1, comma 116, l. 207/2024 e dei chiarimenti resi dall'Agenzia delle Entrate con risposta n. 197/2025, il termine entro cui effettuare il riacquisto agevolato ai fini del credito d'imposta di cui all'art. 7 l. 448/1998, nell'ipotesi in cui la vendita dell'immobile preceda il nuovo acquisto, debba ritenersi esteso da uno a due anni».

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che il termine biennale debba trovare applicazione anche nell'ipotesi disciplinata dall'articolo 7 della citata legge n. 448 del 1998. Ciò, a suo parere,

per le seguenti ragioni: «1. Ratio legis condivisa. Le modifiche del 2016 e del 2024 mirano ad agevolare la sostituzione della "prima casa" riducendo i vincoli temporali; la risposta AE 197/2025 estende espressamente il termine a due anni quando l'acquisto precede la vendita.

2. Parità di trattamento (art. 3 Cost.). Diversamente si creerebbe una disparità irragionevole fra contribuenti che acquistano prima di vendere (beneficio entro due anni) e quelli che vendono prima di acquistare (beneficio entro un anno).

3. Neutralità per l'erario. Il credito d'imposta resta comunque limitato all'imposta pagata su primo acquisto e trova capienza nell'imposta dovuta sul nuovo acquisto.

4. Orientamenti di prassi. Già la circ. 12/E/2016 ammetteva il credito in caso di acquisto precedente alla vendita, valorizzando l'identità di ratio. La medesima ratio impone un'estensione simmetrica del termine».

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE Si premette che il presente parere esclude ogni valutazione in merito alla

sussistenza in capo all'*Istante* dei requisiti previsti dalla disciplina agevolativa cd. "*prima casa*", per fruire del beneficio in esame, rimanendo al riguardo impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

L'agevolazione cd. "*prima casa*" è disciplinata dalla Nota II-*bis* posta in calce all'articolo 1, comma 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 (di seguito "*TUR*").

Tale articolo prevede l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota nella misura ridotta 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 agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, al ricorrere delle 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 [...]; b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari 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 dichiari 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 comma 4-*bis* della citata Nota II-*bis*, come modificato dall'articolo 1, comma 116, legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge di Bilancio 2025), prevede inoltre che *«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 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 l'agevolazione in esame, a condizione che lo stesso si impegni ad alienare l'immobile pre-posseduto entro due anni dal nuovo acquisto agevolato.

Dunque, per effetto della recente modifica normativa, il termine per rivendere l'abitazione pre-posseduta è stato elevato da uno a due anni, *«al fine di incentivare il mercato immobiliare e agevolare il cambio della prima casa di abitazione»* (cfr. articolo 1, comma 116 legge n. 207 del 2024 citata).

Come chiarito con la risposta n. 127 del 5 maggio 2025, il nuovo termine per l'alienazione dell'immobile agevolato pre-posseduto è applicabile anche per gli acquisti per i quali al 31 dicembre 2024 sia ancora pendente il termine di un anno per procedere

alla suddetta alienazione.

Quanto al diritto al credito d'imposta, si rammenta che lo stesso è disciplinato dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che stabilisce al comma 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 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 [...]»*.

La citata norma prevede, dunque, l'attribuzione di un credito di imposta per l'acquisto di un'altra casa di abitazione con l'agevolazione in esame, entro il termine di un anno dall'alienazione del precedente immobile acquistato con la medesima agevolazione.

A seguito dell'introduzione del citato comma 4-bis nella Nota II-bis, ad opera dell'articolo 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, la circolare 8 aprile 2016, n. 12/E ha chiarito 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»*.

Con la risposta n. 197 del 30 luglio 2025, è stato precisato che il maggior termine

di due anni per la rivendita dell'abitazione agevolata pre-posseduta non pregiudica 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.

Inoltre, in relazione all'estensione del termine di due anni, previsto dal comma 4-*bis* 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 4-*bis*, 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.

Ai sensi dell'articolo 14 delle "Disposizioni sulla legge in generale" del Codice civile,

infatti, *«Le leggi [...] che fanno eccezione a regole generali o ad altre leggi non si*

applicano oltre i casi e i tempi in esse considerati». Pertanto, la natura agevolativa rivestita dalla disciplina della "prima casa" non consente un'applicazione analogica, né

una interpretazione estensiva, della stessa.

Si rammenta, infatti, che le norme che prevedono agevolazioni tributarie sono di stretta

interpretazione. Come affermato dalla Corte di cassazione, *«le norme fiscali*

di agevolazione sono norme di "stretta interpretazione", nel senso che non sono in

alcun modo applicabili a casi e situazioni non riconducibili al relativo significato letterale»
(*cfr. ex multis* Cassazione 16 luglio 2020, n. 15249; Cassazione 3 giugno 2015, n. 11373).

Per le su esposte considerazioni, non si ritiene possibile una "*estensione simmetrica del termine*" (di due anni) previsto per la vendita postuma dell'abitazione agevolata pre-posseduta *ex* comma 4-bis, della Nota II-*bis*, alle ipotesi di riacquisto previste dall'articolo 7, comma 1, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 ai fini dell'attribuzione di un credito d'imposta.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della
della
loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM

(firmato digitalmente)

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'IIVA 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'IIVA 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 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 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)