

[Home](#) [Settore Studi](#) [Quesiti](#) [Tributari](#)

QUESITO N. 31-2025/T. AGEVOLAZIONI 'PRIMA CASA' – CREDITO DI IMPOSTA NEL CASO DI ACQUISTO AGEVOLATO AI SENSI DEL COMMA 4-BIS

[TRIBUTARI](#)

NOTIZIARIO N 34 DEL 20 FEBBRAIO 2025

[ANNARITA LOMONACO](#)

Risposta del 20 febbraio 2025

Si chiede se sia possibile usufruire del cd. credito di imposta 'prima casa' con riferimento ad un acquisto agevolato ai sensi del comma 4-bis della Nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, d.p.r. 26 aprile 1986. n. 131, a seguito della modifica del termine per l'alienazione dell'abitazione preposseduta apportata dalla legge di bilancio 2025.

Si premette che si tratta di una fattispecie esaminata nel corso della riunione della Commissione studi tributari del 13 febbraio 2025.

L'art. 1, comma 116, legge 30 dicembre 2024, n. 207, ha sostituito il termine annuale per l'alienazione dell'immobile preposseduto di cui al comma 4-bis cit., ai sensi del quale «*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 possibilità di usufruire del credito di imposta (previsto dall'art. 7 l. n. 448/1998) anche con riguardo alla fattispecie disciplinata dal comma 4-bis cit., ossia nell'ipotesi in cui il nuovo acquisto agevolato sia effettuato prima dell'alienazione della 'prima casa' preposseduta, è stata riconosciuta dall'Agenzia delle entrate nella circolare 8 aprile 2016 n. 12/E, 2.1, a seguito delle modifiche introdotte in materia di 'prima casa' dalla legge di stabilità per il 2016.

In particolare secondo l'Agenzia delle entrate «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»^[2].

Condividendo l'indirizzo interpretativo della circ. n. 12/E citata è ragionevole ritenere che il credito di imposta spetti nell'ipotesi in cui si proceda all'acquisto agevolato prima dell'alienazione dell'immobile preposseduto a condizione che quest'ultima sia effettuata entro il termine di due anni attualmente previsto dal comma 4-bis^[3].

Tale conclusione è, infatti, coerente con il *favor* per la sostituzione della 'prima casa', manifestato dal legislatore testualmente nel comma 116 dell'art. 1 legge di bilancio 2025 (che modifica il suddetto comma 4-bis «*al fine di incentivare il mercato*

immobiliare e agevolare il cambio della prima casa di abitazione»), nel quale è altresì ravvisabile la ratio del credito di imposta^[4].

Annarita Lomonaco

[1] Cfr. segnalazione novità normative, *Legge di bilancio 2025. Novità fiscali di interesse per l'attività notarile* est. Lomonaco, in Cnn Notizie del 2 gennaio 2025.

[2] Cfr. anche studio n. 5-2016/T, *Novità in tema di condizioni per gli acquisti della prima casa di abitazione nella legge di stabilità 2016*, approvato in data 22 gennaio 2016, est. A. Lomonaco, ponendosi in evidenza come «considerato che la ratio del credito di imposta è da ravvisare nell'intento di favorire la sostituzione dell'immobile acquistato con l'agevolazione 'prima casa' con un altro più idoneo alle esigenze del contribuente, senza aggravii fiscali, sottoponendo cioè il contribuente ad un solo prelievo relativo alla 'prima casa', non duplicabile nel corso del tempo, il suddetto credito deve essere riconosciuto, per la medesima ragione, anche qualora l'acquisto sia agevolato ai sensi del comma 4-bis».

[3] In questo senso cfr. G. Peperoni-M. Caccavale, *Agevolazioni prima casa: l'alienazione infrabiennale postuma*, in Federnotizie, 7 gennaio 2025; G. Rizzi, *Maggiori chances per accedere alle agevolazioni prima casa*, in Federnotizie, 17 gennaio 2025.

[4] Cfr. Agenzia delle entrate, circ. n. 12/E del 14 ottobre 2021 secondo la quale «la ratio del credito d'imposta "prima casa" va ravvisata, in particolare, nell'intento del legislatore di favorire, senza aggravio fiscale, la sostituzione dell'immobile acquistato fruendo dei relativi benefici fiscali con un altro immobile più idoneo alle mutate esigenze del contribuente, tenendolo indenne (nei successivi acquisti) dalle imposte pagate in relazione a quelli precedenti. In altri termini, ogni qualvolta un soggetto acquisti una "prima casa", il legislatore intende affrancare il contribuente dal pagamento di un importo pari a quello già versato per l'acquisto precedente».