

8/5/2025

Benefici prima casa: l'operatività del nuovo periodo di salvaguardia in caso di rivendita

Di Redazione

Nella Risposta all'interpello n. 127/2025, l'Agenzia delle Entrate fa chiarezza sulla portata temporale della nuova norma.

L'amministrazione finanziaria è tornata ad occuparsi delle agevolazioni concesse a chi acquista l'immobile da destinare ad abitazione principale, soffermandosi sul caso specifico del contraente che ha già fruito della medesima agevolazione in passato. Il beneficio per l'acquirente si sostanzia nella riduzione d'imposta prevista dalla Nota *Il-bis*, articolo 1, Parte prima, allegata al D.p.r. 131/1986 (cd. Tur), ai sensi della quale è possibile assoggettare l'acquisto ad **imposta di registro ridotta al 2 per cento**, in luogo della più alta aliquota del 9 per cento ordinariamente prevista nelle altre fattispecie.

Giova ricordare che il contribuente è legittimato ad accedere a tale trattamento vantaggioso se:

- l'immobile abitativo non è accatastato con categoria A1/A8 e A9;
- l'immobile si trova nel territorio comunale in cui il contribuente ha la residenza o si impegna a trasferirla entro diciotto mesi dall'acquisto.

E' altresì necessario il rispetto delle seguenti condizioni:

- non essere titolare o contitolare di proprietà, usufrutto, uso abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni in questione;
- non essere titolare contitolare di proprietà, usufrutto uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nel territorio comunale in cui è situato l'immobile da acquistare.

A tal riguardo, dal 1° gennaio 2016, i benefici fiscali sono stati estesi anche al contribuente che risulta già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizione però che la casa già posseduta sia venduta entro un determinato lasso di tempo. L'articolo 1, comma 116, Legge di **bilancio 2025**, ha esteso tale intervallo di tempo da annuale a biennale.

Il contribuente che ha acquistato l'immobile fruendo delle agevolazioni prima casa può dunque procedere alla vendita dell'immobile pre-acquistato con le medesime agevolazioni nel termine di 2 anni dalla data di acquisto. In sostanza, in virtù della novità introdotta dall'ultima legge di Bilancio, il contribuente avrà più tempo per vendere l'abitazione agevolata pre-posseduta, senza decadere dai benefici "prima casa" sul nuovo acquisto.

Nella [risposta all'interpello n. 137/2025](#) l'Agenzia delle Entrate si è soffermata sull'ambito di applicazione del nuovo termine biennale, identificando "a ritroso" gli atti di acquisto che possono fruire dell'agevolazione prima casa, tenuto conto del termine ultimo biennale per la rivendita del primo

immobile. Se risulta pacifico che la norma si applichi agli atti stipulati dal 1° Gennaio 2025 (data di entrata in vigore della norma), **più incerta risultava la possibilità di estendere l'operatività della nuova *deadline* biennale ai rogiti anteriori.**

In assenza di una norma transitoria che scandisca temporalmente gli atti interessati dalla norma, l'Agenzia ha asserito che **il nuovo termine biennale si applichi a quegli atti per cui, al 31 dicembre 2024, non sia ancora scaduto il termine di un anno entro cui il contribuente era tenuto ad alienare l'immobile pre-posseduto.**

Questa ricostruzione è in sintonia con la risposta già fornita dall'Agenzia nel corso dell'8° Forum dei Commercialisti del 27 gennaio 2025 e pubblicata il giorno successivo su Italia Oggi.