

IMPOSTE INDIRETTE

Vendita dell'ex prima casa entro due anni dal nuovo acquisto

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributarî

Convegno di aggiornamento

Riforma del reddito di lavoro autonomo e novità Legge di Bilancio

Scopri di più

Una recente modifica alla **disciplina agevolativa per l'acquisto della prima casa** inserita nella L. 207/2024 (Legge di Bilancio 2025), offre lo spunto per esporre alcune riflessioni sulla **gestione dell'agevolazione in caso di vendita dell'abitazione acquistata** con l'agevolazione o di acquisto di una **nuova "prima casa"**. L'agevolazione "prima casa" consente alle **persone fisiche di acquistare una casa di abitazione** (purché non classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) con **l'imposta di registro nella misura del 2%** (o con **l'Iva al 4%**) in presenza delle condizioni **stabilite nella Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986**.

Tra i requisiti richiesti, la predetta disposizione prevede che il **contribuente dichiari**, nell'atto di acquisto, **di non essere titolare**, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, di **altra abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa su tutto il territorio nazionale**. La norma agevolativa, infatti, intende favorire l'acquisto di una **sola abitazione con le imposte ridotte**, anche se in realtà vi sono alcune **situazioni in cui il contribuente**, almeno per un periodo, può acquisire la titolarità di **due abitazioni acquistate con l'agevolazione**. Più in particolare, **a partire dall'1.1.2016**, nella Nota II-bis all'**articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986**, è stato aggiunto il comma 4-bis, secondo cui l'agevolazione prima casa può applicarsi anche a colui che, al momento del rogito, sia già **titolare di un'abitazione acquistata con i benefici**, purché proceda alla vendita della stessa **entro un anno**. In buona sostanza, la norma consente alla persona fisica di possedere per tale periodo temporale **due abitazioni acquistate con i benefici prima casa**.

Ed è proprio **su quest'ultimo aspetto** che si inserisce la recente **novità inserita nell'articolo 1, comma 116, L. 207/2024** (Legge di Bilancio 2025), che estende il **predetto periodo temporale a due anni**, con la conseguenza che il contribuente potrà fruire di un **maggior periodo temporale** per "disfarsi" della precedente abitazione acquistata con i benefici. La legge di Bilancio 2025 **non ha però modificato la disciplina relativa al credito d'imposta per il riacquisto della prima casa (articolo 7, L. 448/1998)**, il cui contenuto si rende applicabile, **non solo quando il riacquisto segue la vendita** (purché avvenga entro un anno), ma anche nell'ipotesi contraria, ossia quando **la vendita segua il riacquisto**, purché anche in questo caso la cessione dell'ex

prima casa **avvenga entro un anno dal nuovo acquisto**. Pertanto, coordinando il nuovo testo della Nota II-bis della Tariffa con la normativa del credito d'imposta, emergono **due possibili situazioni**:

- il contribuente che acquista una nuova prima casa e rivende quella già posseduta **entro un anno fruisce del credito d'imposta** di cui all'[articolo 7, L. 448/1998](#) (che, come detto, non è stato oggetto di modifica);
- il contribuente che acquista una nuova prima casa e rivende quella già posseduta **dopo il decorso di un anno**, ma **entro due anni** (nuovo termine inserito dalla Legge di Bilancio 2025), **non potrà fruire del credito d'imposta**, ma potrà, comunque, **pagare le imposte ridotte sul nuovo acquisto** (2% di imposta di registro o 4% di Iva).

Nessuna novità, invece, è stata introdotta **nell'ipotesi "tradizionale" del contribuente** che abbia acquistato un'abitazione con l'agevolazione prima casa e proceda alla sua **alienazione entro cinque anni**, nel qual caso **per evitare la decadenza dall'agevolazione** deve **procedere entro un anno all'acquisto di una nuova casa di abitazione**. Laddove tale acquisto presenti tutti i requisiti di cui alla Nota II-bis **potrà fruire del credito d'imposta per il riacquisto**, altrimenti **pagherà le imposte ordinarie** (registro nella misura del 9% o Iva del 10%), ma eviterà comunque la **decadenza dall'agevolazione sulla rivendita infraquinquennale dell'ex prima casa**.