



AGEVOLAZIONI

Credito d'imposta per il riacquisto della “prima casa”: termini diversi in caso di vendita preventiva e rivendita postuma

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Rivista AI Edition - Integrata con l'Intelligenza Artificiale

LA CIRCOLARE TRIBUTARIA

IN OFFERTA PER TE € 162,50 + IVA 4% anziché € 250 + IVA 4%
Inserisci il codice sconto ECNEWS nel form del carrello on-line per usufruire dell'offerta
Offerta non cumulabile con sconto Privilège ed altre iniziative in corso, valida solo per nuove attivazioni.
Rinnovo automatico a prezzo di listino.

-35%

Abbonati ora



L'intervento normativo recato dalla Legge di bilancio 2025 (art. 1, comma 116, Legge n. 207/2024), che ha esteso da 1 a 2 anni il termine per la rivendita dell'immobile pre-posseduto ai fini della fruizione dell'agevolazione “prima casa”, ha riaperto il problema del coordinamento sistematico tra tale agevolazione e la disciplina (rimasta invariata sul piano letterale) del credito d'imposta per il riacquisto della “prima casa”, di cui all'art. 7, Legge n. 448/1998. Sul punto, è intervenuta l'Agenzia delle Entrate che ha recentemente delineato un regime applicativo differenziato, in funzione dell'ordine cronologico degli atti di acquisto e di alienazione. In particolare, con la risposta a interpello n. 197/E/2025, è stato affermato che l'estensione del termine biennale per la rivendita postuma dell'immobile agevolato, prevista dal comma 4-bis, Nota II-bis, trova applicazione anche ai fini del credito d'imposta, di cui all'art. 7, Legge n. 448/1998, quando il contribuente acquista la nuova abitazione prima di alienare quella già posseduta, riconoscendo il credito in via condizionata al rispetto del termine biennale. Con la successiva risposta a interpello n. 297/E/2025, è stata esclusa, invece, l'estensione del termine biennale, nel caso in cui l'alienazione dell'ex prima casa preceda il nuovo acquisto, ritenendo applicabile, nel caso di specie, il termine annuale espressamente previsto dalla norma istitutiva del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.

Premessa

L'art. 7, Legge n. 448/1998, prevede, a favore del contribuente che alieni un immobile acquistato beneficiando dell'agevolazione “prima casa”, il sorgere di un credito d'imposta qualora egli proceda, entro 1 anno, all'acquisto di un'altra abitazione in presenza delle condizioni richieste dalla Nota II-bis, all'art. 1, Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

In termini sostanziali, il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa è riconosciuto nel caso in cui il contribuente “sostituisca”, entro un determinato arco temporale, la prima casa con un'altra abitazione, sempre acquistata con la medesima agevolazione.



Il meccanismo delineato dall'art. 7, Legge n. 448/1998, presuppone, in via ordinaria, che il contribuente alieni l'ex prima casa e proceda successivamente all'acquisto di una nuova abitazione con i benefici "prima casa".

Come verrà meglio approfondito nel prosieguo del presente intervento, la disciplina in rassegna conosce, tuttavia, una rilevante distinzione in funzione dell'ordine cronologico degli atti. Infatti, se il contribuente:

? prima vende l'ex prima casa e successivamente acquista una nuova abitazione con le condizioni di cui alla Nota II-bis, il credito d'imposta per il riacquisto matura solo se tra i 2 atti intercorre un periodo non superiore a 1 anno, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello n. 297/E/2025 (sequenza vendita-poi-acquisto);

? prima acquista la nuova prima casa e successivamente rivende quella pre-posseduta (c.d. rivendita postuma), il credito d'imposta per il riacquisto matura se tra i 2 atti intercorre un periodo massimo di 2 anni, secondo quanto affermato nella risposta a interpello n. 197/E/2025 (sequenza acquisto-poi-vendita).

Presupposti soggettivi e oggettivi del credito

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa sorge in presenza di condizioni puntualmente individuate dalla normativa e dalla prassi. In particolare, è necessario che il contribuente:

? abbia effettivamente goduto dell'agevolazione "prima casa" in relazione a un determinato acquisto immobiliare;

In coerenza con la natura derivata dell'istituto, il credito non sorge ove il primo acquisto sia avvenuto per successione o donazione, anche qualora l'immobile fosse stato acquistato dal donante o dal *de cuius* con le agevolazioni "prima casa", poiché manca il presupposto dell'imposta agevolata effettivamente corrisposta dal contribuente.

? alieni il precedente immobile agevolato e proceda a un nuovo acquisto «*a qualsiasi titolo*» di un nuovo fabbricato che possieda i requisiti "prima casa", entro il termine temporale previsto dalla legge (1 anno).

Il credito d'imposta non spetta, invece, nel caso in cui:

? il contribuente sia decaduto dall'agevolazione "prima casa" in relazione al precedente acquisto;

? il primo immobile sia stato acquistato con aliquota ordinaria, ovvero senza il beneficio



dell'agevolazione prima casa;

? il nuovo immobile non presenta i requisiti per fruire dell'agevolazione prima casa (ad esempio immobile di lusso).

Natura del secondo acquisto

La previsione dell'acquisto «*a qualsiasi titolo*» contenuta nell'art. 7, Legge n. 448/1998, consente di estendere l'ambito applicativo del credito d'imposta a fattispecie diverse dalla compravendita tipica, purché sussistano i requisiti sostanziali dell'agevolazione "prima casa". In tale prospettiva, è riconosciuta la rilevanza dell'acquisto in caso di:

? appalto, purché il contratto sia redatto per iscritto e registrato;

In questo caso, il diritto al credito d'imposta sorge al momento della consegna del bene realizzato, momento nel quale deve essere dimostrato anche il possesso dei requisiti "prima casa".

? permuta;

? assegnazione in via provvisoria dell'alloggio da parte di cooperativa a proprietà divisa;

? immobile in corso di costruzione, a condizione che il contribuente dimostri l'ultimazione dei lavori nei termini e la classificazione catastale idonea.

Deve escludersi, invece, il sorgere del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, ove:

? il riacquisto riguardi esclusivamente una pertinenza dell'abitazione principale, mancando in tal caso il requisito dell'acquisto di un immobile abitativo;

? il nuovo acquisto avvenga a titolo gratuito, poiché, affinché il credito sorga, è necessario che il secondo acquisto sconti l'imposta di registro o l'IVA.

Il credito d'imposta per il riacquisto non sorge, infatti, ove il secondo acquisto avvenga per successione o donazione, in quanto tali disposizioni sono soggette a un distinto regime impositivo, ovvero a una differente imposta.

Misura del credito d'imposta

La misura del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa (circolare n. 19/E/2001):



? è pari all'imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato;

Per quanto concerne l'IVA, rilevano gli importi indicati nelle fatture relative all'acquisto dell'immobile alienato, nonché quelli riferiti agli acconti versati; nel caso di appalto, l'IVA da considerare è quella indicata in tutte le fatture emesse dall'appaltatore per la realizzazione dell'immobile.

? non può in ogni caso essere superiore all'imposta di registro o all'IVA dovute in relazione al nuovo acquisto.

ESEMPIO 1

Si assuma il caso di un'abitazione acquistata con agevolazione "prima casa" previo pagamento di un'imposta di registro pari a 400 euro. Si assume, altresì, che l'immobile sia venduto e, successivamente, viene acquistata (entro l'anno) una nuova abitazione con agevolazione "prima casa", con imposta di registro pari a 1.000 euro. In tale ipotesi, il credito spettante è pari a 400 euro, ovvero pari all'imposta pagata sul primo acquisto, in quanto inferiore a quella dovuta sul secondo acquisto agevolato.

Modalità di utilizzo del credito d'imposta

Il credito d'imposta non dà luogo a rimborsi, ma può essere utilizzato, alternativamente, secondo diverse modalità. In primo luogo, può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto.

Qualora il contribuente intenda avvalersi di tale modalità, deve manifestare la propria volontà direttamente nell'atto di acquisto, indicando gli estremi dell'atto precedente e l'ammontare dell'imposta agevolata corrisposta.

Nella particolare ipotesi in cui il secondo acquisto sia soggetto a IVA, il credito non può essere utilizzato per compensare l'IVA dovuta sull'acquisto della nuova abitazione, ma può essere impiegato in una delle altre forme previste:

? in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto;

? in compensazione con altri tributi e contributi mediante Modello F24;

? per l'intero importo, in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie, catastali, sulle successioni e donazioni dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito.



Se il credito è utilizzato solo parzialmente, l'importo residuo può essere indicato nella dichiarazione dei redditi e utilizzato nei periodi d'imposta successivi, nei limiti consentiti dalla disciplina, ma non potrà mai essere richiesto a rimborso.

Trattandosi di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione, il credito deve essere imputato agli aventi diritto in proporzione alle rispettive quote.

Come chiarito dall'Amministrazione finanziaria (risposta a interpello n. 238/E/2025), se il secondo acquisto avviene a titolo esclusivo da parte di uno solo dei coniugi, al coniuge acquirente spetta il credito d'imposta determinato dal confronto tra:

? la quota del 50% dell'imposta di registro assolta sul primo acquisto (effettuato in comunione); e

? l'imposta complessivamente pagata sul secondo acquisto da parte del coniuge.

Tale regola opera anche nel caso in cui il coniuge avesse acquistato un'ulteriore quota del primo immobile agevolato, a causa del decesso nel frattempo intervenuto dell'altro coniuge.

Il profilo temporale dell'agevolazione del credito riacquisto prima casa

La disciplina del credito d'imposta è stata oggetto, sin dalla sua introduzione, di alcune incertezze di coordinamento normativo con l'agevolazione prima casa. Dal punto di vista normativo, l'art. 7, Legge n. 448/1998, stabilisce testualmente che il credito è concesso solo se l'acquisto avviene entro 1 anno dalla vendita dell'immobile precedente (sequenza vendita-poi-acquisto). Tale norma mal si conciliava con la modifica introdotta dall'art. 1, comma 55, Legge n. 208/2015 (Legge di bilancio 2016), che riconosceva l'agevolazione "prima casa" anche al contribuente che non aveva ancora venduto l'immobile precedentemente acquistato, purché lo alienasse entro 1 anno dal nuovo acquisto (sequenza acquisto-poi-vendita).

La Legge di bilancio 2016 non era, infatti, intervenuta sulla norma del credito d'imposta per l'acquisto prima casa, che continuava a richiedere la preventiva rivendita della prima casa pre-posseduta, per poter beneficiare del credito d'imposta sul secondo acquisto agevolato.

Al fine di coordinare le suddette agevolazioni, con la circolare n. 12/E/2016, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che la modifica apportata sull'agevolazione prima casa dalla Legge di bilancio 2016, si doveva applicare anche al credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, creando un precedente interpretativo rilevante.

In altri termini, secondo l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate, il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa sarebbe spettato anche al contribuente che non aveva ancora



venduto l'immobile precedentemente acquistato, purché rispettasse il termine di 1 anno per la rivendita del primo immobile agevolato.

La stessa problematica di coordinamento tra “agevolazione prima casa” e “credito d’imposta per il riacquisto della prima casa” si è ripresentata con la recente modifica normativa, introdotta dall’art. 1, comma 116, Legge n. 207/2024, che ha esteso il termine per la rivendita della prima casa da 1 a 2 anni, non solo per gli atti stipulati dal 1° gennaio 2025, ma anche per tutti gli acquisti in relazione ai quali il previgente termine di 1 anno non fosse ancora scaduto alla data del 1° gennaio 2025. Infatti, la Legge di bilancio 2025, ha omesso di modificare la disciplina relativa al credito d’imposta per il riacquisto della prima casa (art. 7, Legge n. 448/1998), generando incertezze tra gli addetti ai lavori, in quanto la norma sul credito d’imposta non è stata aggiornata dalla stessa Legge di bilancio 2025, continuando a fare riferimento al termine di 1 anno.

In virtù di quanto appena esposto, coordinando il nuovo testo della Nota II-bis, Tariffa, con la normativa del credito d’imposta per il riacquisto, sono state ventilate 2 possibili situazioni:

? il contribuente che acquistava una nuova prima casa e rivendeva quella già posseduta entro 1 anno avrebbe fruito del credito d’imposta di cui all’art. 7, Legge n. 448/1998 (che, come detto, non era stato oggetto di modifica);

? il contribuente che acquistava una nuova prima casa e rivendeva quella già posseduta dopo il decorso di 1 anno, ma entro 2 anni (nuovo termine inserito dalla Legge di bilancio 2025), non avrebbe potuto fruire del credito d’imposta, ma avrebbe potuto pagare le imposte ridotte sul nuovo acquisto (2% di imposta di registro o 4% di IVA).

Chiarimenti risposta interpello n. 197/E/2025

A coordinare le normative agevolative in commento (agevolazione prima casa e credito d’imposta per il riacquisto della prima casa), è intervenuta ancora una volta l’Agenzia delle Entrate che, con la risposta a interpello n. 197/E/2025, ha nuovamente affermato che l’estensione a 2 anni del termine per la rivendita dell’ex prima casa, introdotta dall’art. 1, comma 116, Legge n. 207/2024 (che modifica il comma 4-bis, Nota II-bis, art. 1, Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986), ha effetti anche sul credito d’imposta per il riacquisto della prima casa previsto dall’art. 7, Legge n. 448/1998.

In altre parole, nonostante il testo letterale della norma (art. 7, Legge n. 448/1998) faccia riferimento a un termine di 1 anno, il credito d’imposta è riconosciuto anche se il contribuente vende la casa già acquistata con il beneficio entro 2 anni dall’acquisto della nuova abitazione.

Il caso sottoposto all’Agenzia delle Entrate riguardava un contribuente che aveva acquistato una nuova abitazione nel novembre 2024, con l’impegno di rivendere la casa precedente e



richiedere il credito d'imposta. Con la modifica introdotta dalla Legge di bilancio 2025, che ha esteso il termine per la rivendita a 2 anni, il contribuente ha chiesto se questa estensione si applicasse anche al suo caso. La risposta dell'Agenzia delle Entrate è stata affermativa. Facendo riferimento all'interpretazione fornita con la citata circolare n. 12/E/2016, l'Amministrazione finanziaria ha ribadito che lo scopo della legge è favorire la sostituzione dell'abitazione principale.

Una lettura diversa avrebbe, infatti, creato un'incongruenza, consentendo al contribuente di mantenere l'agevolazione per 2 anni sul nuovo acquisto, ma escludendolo dal credito d'imposta se non avesse rispettato il termine di 1 anno.

L'Agenzia delle Entrate ha stabilito, dunque, che, nel caso esaminato nella risposta a interpello n. 197/E/2025, il credito d'imposta venga concesso provvisoriamente, a condizione che l'immobile acquistato con l'agevolazione venga venduto entro 2 anni, con la conseguenza che entrambi i benefici decadrebbero, qualora il predetto termine biennale non venisse rispettato.

Chiarimenti risposta a interpello n. 297/E/2025

Con la risposta a interpello n. 297/E/2025, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta, invece, a chiarire se l'estensione da 1 a 2 anni del termine per la rivendita dell'abitazione agevolata preposseduta, introdotta dall'art. 1, comma 116, Legge n. 207/2024, possa trovare applicazione anche nell'ipotesi disciplinata dall'art. 7, Legge n. 448/1998, in cui l'alienazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" preceda il nuovo acquisto.

Il quesito sottoposto all'Amministrazione finanziaria concerne la fattispecie nella quale l'istante rappresenta di aver acquistato, nel 2014, un'unità immobiliare a uso abitativo (fruendo delle agevolazioni "prima casa" di cui alla Nota II-*bis*, art. 1, Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986) e di aver successivamente alienato tale immobile nel novembre 2024. Il contribuente 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, Legge n. 448/1998) entro 2 anni dalla predetta alienazione, e chiede se, alla luce delle modifiche introdotte dalla Legge di bilancio 2025 e dei chiarimenti resi con la risposta a interpello n. 197/E/2025, il termine entro cui effettuare il riacquisto agevolato ai fini del credito d'imposta debba ritenersi esteso da 1 a 2 anni anche nel caso in cui la vendita dell'immobile preceda il nuovo acquisto.

Nell'istanza di interpello in esame, il contribuente prospetta una soluzione interpretativa favorevole all'estensione del termine biennale anche alla fattispecie regolata dall'art. 7, Legge n. 448/1998, fondando la propria tesi su una pluralità di argomentazioni di ordine sistematico e costituzionale. In particolare, il contribuente richiama:

? la *ratio legis* comune alle modifiche introdotte nel 2016 e nel 2025, entrambe orientate ad agevolare la sostituzione dell'abitazione principale mediante l'allentamento dei vincoli temporali, nonché il chiarimento fornito con la richiamata risposta a interpello n. 197/E/2025,



che riconosce espressamente il termine di 2 anni quando l'acquisto precede la vendita;

? il principio di parità di trattamento di cui all'art. 3, Cost., evidenziando come una diversa soluzione determinerebbe una disparità irragionevole tra contribuenti che acquistano prima di vendere, ammessi al beneficio entro 2 anni, e contribuenti che vendono prima di acquistare, vincolati, invece, al termine annuale;

? gli orientamenti di prassi formatisi a partire dalla circolare n. 12/E/2016, che avevano già valorizzato l'identità di *ratio* tra agevolazione “prima casa” e credito d’imposta, sostenendo che la medesima *ratio* dovrebbe imporre una estensione simmetrica del termine.

Viene sottolineata, inoltre, la neutralità per l’Erario della soluzione prospettata, in quanto il credito d’imposta resta comunque limitato all’imposta pagata sul primo acquisto e trova capienza nell’imposta dovuta sul nuovo acquisto.

Nel fornire il proprio parere, l’Agenzia delle Entrate ricostruisce preliminarmente il quadro normativo di riferimento, richiamando la disciplina contenuta nella Nota II-bis, art. 1, Tariffa, Parte I, allegata al TUR, che prevede l’applicazione dell’aliquota ridotta del 2% agli atti di acquisto di abitazioni non di lusso al ricorrere delle condizioni ivi indicate.

Viene, in particolare, richiamato il comma 4-bis, Nota II-bis, come modificato dalla Legge di bilancio 2025, che consente al contribuente di fruire dell’agevolazione “prima casa” anche in presenza di un immobile pre-posseduto, a condizione che quest’ultimo venga alienato entro 2 anni dal nuovo acquisto.

L’Agenzia delle Entrate evidenzia come:

? tale modifica abbia avuto l’effetto di elevare da 1 a 2 anni il termine per la rivendita postuma dell’abitazione agevolata, al fine dichiarato di incentivare il mercato immobiliare e agevolare il cambio della prima casa;

? tale estensione sia applicabile anche alle fattispecie per le quali, al 31 dicembre 2024, fosse ancora pendente il previgente termine annuale.

Tuttavia, passando all’esame della disciplina del credito d’imposta, l’Amministrazione finanziaria richiama puntualmente il contenuto dell’art. 7, Legge n. 448/1998, il quale attribuisce il credito ai contribuenti che acquisiscono, a qualsiasi titolo, entro 1 anno dall’alienazione dell’immobile per il quale si è fruito dell’agevolazione “prima casa”, un’altra casa di abitazione in presenza delle condizioni richieste.

Secondo l’Agenzia delle Entrate, la lettera della disposizione è inequivoca nel richiedere che il nuovo acquisto avvenga entro il termine di 1 anno dall’alienazione del precedente immobile agevolato.



La modifica introdotta dalla Legge di bilancio 2025, non ha inciso sulla formulazione dell'art. 7, Legge n. 448/1998, ma ha riguardato esclusivamente il termine per la rivendita postuma previsto dal comma 4-bis, Nota II-bis.

In tale prospettiva, viene richiamato il chiarimento già contenuto nella risposta a interpello n. 197/E/2025, nella parte in cui si afferma espressamente 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"*».

L'Agenzia delle Entrate fonda la propria conclusione sul principio di stretta interpretazione delle norme agevolative, richiamando l'art. 14, Disposizioni sulla legge in generale, secondo cui le leggi che fanno eccezione a regole generali non si applicano oltre i casi e i tempi in esse considerati. In tale ottica, la natura agevolativa della disciplina “prima casa” e del credito d'imposta impedisce qualsiasi applicazione analogica o interpretazione estensiva che consenta di estendere il termine biennale a una fattispecie non espressamente contemplata dal Legislatore.

A sostegno di tale impostazione, l'Amministrazione finanziaria richiama la giurisprudenza di legittimità, secondo cui le norme fiscali di favore sono di stretta interpretazione e non sono applicabili a casi e situazioni non riconducibili al loro significato letterale.

Sulla base di tali argomentazioni, l'Agenzia delle Entrate esclude la possibilità di una “estensione simmetrica” del termine biennale (previsto per la vendita postuma dell'abitazione agevolata pre-posseduta) alle ipotesi di riacquisto disciplinate dall'art. 7, Legge n. 448/1998.

Ne consegue che, qualora la vendita dell'ex prima casa preceda il nuovo acquisto agevolato, il credito d'imposta può maturare esclusivamente se il riacquisto avviene entro 1 anno dall'alienazione, restando irrilevante, a tal fine, l'estensione a 2 anni del termine prevista per la diversa fattispecie della rivendita postuma.