

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 loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

**IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)**

