Effetti dell'ampliamento a due anni del termine per l'alienazione della "prima casa" prepossedutа nella prassi delle Entrate (nota a risposta a interpello n. 297/2025)

Pubblicato il 16 dicembre 2025

Annarita Lomonaco

(Approvata dalla Commissione Studi Tributari in data 12 dicembre 2025)

Il contribuente, che aliena (nel caso di specie, nel novembre 2024) la propria abitazione acquistata (nel caso di specie nel 2014) con le cosiddette agevolazioni 'prima casa', può usufruire del credito di imposta di cui all'art. 7 legge 23 dicembre 1998 n. 448 per il riacquisto di una nuova abitazione con le menzionate agevolazioni entro il termine di un anno dalla suddetta alienazione del precedente immobile.

Questa è in sintesi la risposta fornita dall'Agenzia delle entrate all'interpello n. 297 del 26 novembre 2025 (pubblicato in CNN Notizie del 27 novembre 2025).

Il quesito posto dall'istante riguardava la possibilità di estendere alla suddetta fattispecie il termine di due anni previsto dal comma 4-bis della Nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, D.P.R. n. 131/1986 a seguito della modifica apportata dall'art. 1, comma 116, della legge 30 dicembre 2024 n. 207 (legge di bilancio 2025).

L'Agenzia delle entrate al riguardo ritiene di dover distinguere, rispetto all'applicazione del credito di imposta, le fattispecie previste dalle disposizioni citate e caratterizzate dalla diversa sequenza cronologica.

Si ricorda preliminarmente che l'art. 1 comma 116 legge di bilancio 2025 cit. « *al fine di incentivare il mercato immobiliare e agevolare il cambio della prima casa di abitazione*» ha sostituito il termine annuale per l'alienazione dell'immobile prepossedutо di cui al comma 4-bis cit., ai sensi del quale dunque «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»* [grassetto nostro]. Quanto all'efficacia di tale modifica, si rileva che il termine biennale trova applicazione non solo per gli atti di acquisto stipulati dal 1° gennaio 2025 ma anche rispetto agli acquisti per i quali al 31 dicembre 2024 sia ancora pendente il termine di

un anno per procedere all'alienazione [1]. Ai sensi di questa disposizione, pertanto, al contribuente è consentito «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 preposseduto entro due anni dal nuovo acquisto agevolato» (risposta a interpello n. 297/2025 cit.).

Con riguardo al credito di imposta, l'art. 7 legge n. 448/1998 cit. dispone al comma 1 che «*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*» [grassetto nostro]. Si 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» (così risposta a interpello n. 297/2025 cit.).

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, era stata riconosciuta dall'Agenzia delle entrate nella circolare 8 aprile 2016 n. 12/E, par. 2.1, (a seguito delle modifiche introdotte in materia di 'prima casa' dalla legge di stabilità per il 2016), secondo la quale «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].

A seguito dell'ampliamento a due anni del termine di cui al citato comma 4-bis, l'Agenzia delle entrate, nella risposta a interpello n. 197 del 30 luglio 2025 - ricordato che «l'applicazione del citato credito d'imposta è stata riconosciuta, già con circolare dell'8 aprile 2016 n. 12/E, anche nella fattispecie inversa rispetto a quella prevista dal suddetto articolo 7, a seguito dell'introduzione del citato comma4bis nella Nota IIbis (con la legge di Stabilità 2016), nella quale ... il contribuente procede al nuovo acquisto

con le agevolazioni "prima casa", ancor prima di vendere l'abitazione agevolata preposseduta» e «considerato che oggetto della recente modifica legislativa in argomento è il medesimo comma 4bis e che la ratio dei due interventi normativi è la medesima, volta ad agevolare la sostituzione della "prima casa"» - conclude ritenendo «che anche nell'ipotesi in esame, in cui il riacquisto della nuova "prima casa" precede l'alienazione dell'abitazione preposseduta, il maggior termine di due anni per la rivendita non pregiudichi il diritto al credito d'imposta per il nuovo acquisto, a condizione che l'immobile agevolato preposseduto venga alienato entro il termine di due anni dal suddetto nuovo acquisto» [sottolineato nostro] (così l'Agenzia delle entrate, risposta a interpello n. 197 del 30 luglio 2025 cit.)[3].

Diversamente, però, secondo l'Agenzia delle entrate «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"» (risposta a interpello n. 197/2025 cit.).

Questa distinzione è confermata nella risposta a interpello n. 297 del 26 novembre 2025 in esame, ad avviso della quale «considerato, dunque, che la modifica normativa in questione ha innovato il termine per la rivendita postuma di cui al comma 4bis, della Nota IIbis, 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». Più precisamente l'estensione a due anni del termine previsto dal comma 4-bis cit. per l'alienazione dell'abitazione agevolata preposseduta «non pregiudica il diritto al credito d'imposta per il nuovo acquisto, a condizione che l'immobile agevolato preposseduto venga alienato entro il termine di due anni dal suddetto nuovo acquisto», mentre non è applicabile «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» [sottolineato nostro] (così la risposta a interpello n. 297/2025 in esame).

Peraltro l'ampliamento a due anni del termine per l'alienazione della abitazione agevolata preposseduta, successiva all'acquisto di un nuovo immobile agevolato, pone anche un'altra questione interpretativa, relativa al coordinamento del comma 4-bis con il comma 4 della Nota II-bis cit., qualora nel caso di un nuovo acquisto di cui al comma 4-bis, l'abitazione preposseduta acquistata con le agevolazioni 'prima casa' venga alienata prima del decorso dei cinque anni dal suo acquisto.

L'Agenzia delle entrate nella risposta a interpello n. 551 del 2021 (precedente all'ampliamento del termine a due anni) conclude per il caso sopra descritto che «l'istante può usufruire delle agevolazioni 'prima casa' per l'acquisto a titolo oneroso dell'immobile, senza incorrere in decadenze e sanzioni, a condizione che alieni l'immobile pervenutogli ... entro un anno dalla suddetta compravendita e il nuovo immobile sia adibito a propria abitazione principale». In particolare secondo l'Agenzia non si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita per il primo acquisto «in quanto tale ipotesi di decadenza è disciplinata dal citato comma 4. Diversamente, il contribuente applica nel caso in esame il comma 4-bis dell'articolo 1 Nota II-bis del TUR, che non prevede la descritta ipotesi di decadenza»[4].

Valorizzandosi, dunque, la necessità di un'interpretazione sistematica delle disposizioni di cui alla Nota II-bis e riconoscendo l'idoneità del nuovo acquisto effettuato ai sensi del 4-bis, se adibito ad abitazione principale, ad evitare la suddetta decadenza con riguardo all'alienazione, successiva, dell'immobile prepossedutо, dovrebbe ritenersi ragionevolmente che tale conclusione resti ferma anche a fronte della modifica del termine per l'alienazione, trovando applicazione – come afferma l'Agenzia delle entrate - la disciplina di cui al comma 4-bis[5].

Alla luce dell'illustrato quadro interpretativo, prospettato dall'Agenzia delle entrate nelle varie risposte ad interpelli, e pur nella consapevolezza della conseguente diversità di trattamento a seconda che il "nuovo" acquisto della 'prima casa' preceda o segua l'alienazione dell'immobile agevolato prepossedutо, si riportano di seguito alcuni esempi per meglio chiarire gli effetti dell'ampliamento a due anni del termine per l'alienazione della 'prima casa' prepossedutа di cui al comma 4-bis citato:

- Tizio nel 2014 ha acquistato un'abitazione usufruendo dell'agevolazione 'prima casa', poi nel marzo 2024 ha acquistato un'altra abitazione richiedendo ai sensi del comma 4-bis citato le agevolazioni 'prima casa' e beneficiando del credito di imposta di cui all'art. 7 l. n. 448/1998. Le agevolazioni sono correttamente richieste, così come il relativo credito di imposta. La precedente abitazione deve essere, tuttavia, alienata **entro due anni** dal nuovo acquisto (essendo, al 1° gennaio 2025, ancora pendente il termine annuale).

Cfr. risposte a interpello n. 127/2025; n. 197/2025

- Tizio nel 2014 ha acquistato un'abitazione usufruendo dell'agevolazione 'prima casa', poi nel marzo 2024 ha alienato quest'immobile intendendo acquistare un'altra 'prima casa'. Per usufruire del credito di imposta di cui all'art. 7 l. n. 448/1998 il suddetto riacquisto deve avvenire **entro un anno** dall'alienazione.

Cfr. risposta a interpello n. 297/2025

- Tizio nel marzo 2024 ha acquistato un'abitazione usufruendo dell'agevolazione 'prima casa', poi nel novembre 2025 ha acquistato un'altra abitazione richiedendo ai sensi del comma 4-bis citato le agevolazioni 'prima casa' e beneficiando del credito di imposta di cui all'art. 7 l. n. 448/1998 a condizione che la precedente abitazione sia alienata **entro due anni** dal nuovo acquisto. La suddetta alienazione evita la decadenza dalle agevolazioni 'prima casa' anche rispetto al primo acquisto, e dal diritto al credito d'imposta, se l'immobile acquistato nel novembre 2025 è adibito ad abitazione principale.

Arg. da risposta a interpello n. 551/2021

- Tizio nel marzo 2024 ha acquistato un'abitazione usufruendo dell'agevolazione 'prima casa', poi nel novembre 2025 ha alienato quest'immobile intendendo acquistarne un altro da destinare a propria abitazione principale. Per evitare la decadenza dalle agevolazioni fruite (ed eventualmente beneficiare del credito di imposta di cui all'art. 7 l. n. 448/1998 se acquista la nuova abitazione con le agevolazioni 'prima casa') il suddetto riacquisto deve avvenire **entro un anno** dall'alienazione ai sensi del comma 4 della Nota II-bis cit.

L'Agenzia delle entrate non si è pronunciata su questa fattispecie.

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; Agenzia delle entrate, risposta a interpello n. 127 del 5 maggio 2025; risposta a interpello n. 197 del 30 luglio 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 aggravi 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 tal senso cfr. Risposta a quesito n. 31-2025/T, *Agevolazioni 'prima casa' – Credito di imposta nel caso di acquisto agevolata ai sensi del comma 4-bis*, in Cnn Notizie n. 34 del 20 febbraio 2025.

[4] 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*, cit. Non appare in contrasto con tale conclusione Cass. 3 settembre 2025 n. 24479 perché nel caso esaminato l'acquisto precedente rispetto all'alienazione infraquinquennale era avvenuto nel 2015, prima dell'entrata in vigore della disposizione di cui al comma 4-bis cit., alla quale non può riconoscersi portata retroattiva. Cfr. anche Caccavale M., *Agevolazioni "prima casa" e prepossidenza di abitazione da alienare in due anni*, in Federnotizie del 21 novembre 2025.

[5] In tal senso anche Peperoni-Caccavale, *Le novità di interesse notarile nella legge di bilancio 2025*, in Federnotizie del 7 gennaio 2025.