

IMPOSTE INDIRETTE

Esteso a due anni il termine per fruire del credito d'imposta "prima casa"

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari



"Where your home
comes to life"

In caso di riacquisto di abitazione con l'agevolazione prima casa, e vendita della precedente abitazione entro 2 anni, oltre al mantenimento dell'agevolazione sul primo acquisto, **spetta anche il credito d'imposta**, di cui all'[art. 7, Legge n. 448/1998](#). È quanto affermato nella recente [risposta a interpello n. 197/E/2025](#) del 30 luglio scorso, con cui l'Agenzia delle Entrate ha fornito **un'interpretazione favorevole al contribuente** sulla possibilità di applicare il credito d'imposta per il riacquisto di una prima casa.

A seguito delle modifiche introdotte dalla Legge di bilancio 2025, per gli atti stipulati dal 1° gennaio 2025, il **termine di 1 anno** (tra la rivendita della precedente prima casa e riacquisto antecedente a tale vendita) **è stato esteso a 2 anni**. Si ricorda che detto termine costituisce **condizione necessaria per evitare la decadenza dall'agevolazione fruita sul primo acquisto**, con recupero della maggiore imposta e delle relative sanzioni (**differenza tra imposta agevolata di registro al 2% o Iva al 4%, e imposta ordinaria di registro al 9% e IVA al 10%**).

Tuttavia, a fronte delle descritte modifiche, il Legislatore **non è intervenuto anche sulla disciplina del credito d'imposta** di cui all'[art. 7, Legge n. 448/1998](#). Tale agevolazione consiste nella possibilità di non pagare l'imposta (di registro) dovuta sul secondo acquisto, ma di fruire di un **credito d'imposta pari all'imposta già pagata sull'acquisto originario**, con conseguente pagamento dell'eventuale differenza (l'eventuale eccedenza non è invece utilizzabile). Anche dopo la Legge di bilancio 2025, il citato [art. 7](#) continua a **riportare il termine di 1 anno** (tra riacquisto e rivendita) quale lasso temporale per ottenere il predetto credito d'imposta, con la conseguenza che **laddove tra riacquisto e vendita della precedente prima casa sia decorso più di 1 anno** (ma meno di 2), il **contribuente non decade dall'agevolazione prima casa sul primo acquisto**, ma **non ha titolo per fruire del credito d'imposta sul riacquisto**.

In questo contesto è intervenuta la risposta dell'Agenzia delle Entrate, riferita al caso di un contribuente che aveva acquistato una prima casa impegnandosi a rivedere quella già posseduta entro il termine di 1 anno e richiedendo il credito d'imposta. Nel frattempo, è intervenuta la Legge di bilancio 2025, che ha **esteso il termine per la rivendita a 2 anni**, ragion

per cui il contribuente ha chiesto all'Agenzia se anche il termine per la richiesta del credito d'imposta **fruisce della stessa "proroga"**. L'Agenzia delle Entrate, dopo aver ricordato che il nuovo termine biennale trova applicazione non solo agli atti stipulati dal 1° gennaio 2025, ma anche a tutti quelli per i quali a quella stessa data il vecchio termine di un anno non fosse ancora scaduto (in tal senso si veda la [risposta a interpello n. 127/E/2025](#)), approfondisce la questione riferita alla **possibile estensione del termine biennale anche al credito d'imposta**.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, in quanto la motivazione dell'ultimo intervento normativo inserito con la Legge di bilancio 2025 (che ha raddoppiato il termine per la rivendita) è la stessa di quello precedente (che introdusse la possibilità della rivendita *post acquisto*), e che a suo tempo è **stata confermata la necessità di estendere anche al credito d'imposta gli effetti della novità normativa**, l'estensione deve operare anche ora, per il termine di 2 anni. Altrimenti si finirebbe con il **penalizzare l'utilizzo del credito d'imposta sul nuovo acquisto**. Pertanto, afferma l'Agenzia, nel caso descritto nell'istanza il credito d'imposta è concesso **in via provvisoria al contribuente a condizione che l'abitazione** già acquistata col beneficio **venga alienata entro 2 anni**. In caso di **mancato rispetto del termine di 2 anni**, si realizza sia la **decadenza dall'agevolazione prima casa che il venir meno del credito di imposta**.