

IMPOSTE INDIRETTE

Corto circuito normativo sul credito d'imposta prima casa

di Cristoforo Florio

Master di specializzazione

Masterclass fiscalità immobiliare

Scopri di più

Con le [risposte a interpello n. 197/E/2025](#) e [n. 297/E/2025](#), l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni importanti chiarimenti in merito alla **spettanza del c.d. credito d'imposta prima casa**, disciplinato dall'[art. 7, Legge n. 448/1998](#).

I dubbi sottoposti al Fisco nelle citate istanze erano sorti a seguito delle modifiche legislative introdotte dall'[art. 1, comma 116, Legge n. 207/2024](#), in base al quale **il termine per la rivendita della "prima casa" preposseduta è stato esteso**, a partire dal 2025, **da 1 anno a 2 anni**.

A fronte di tale cambiamento, tuttavia, la disciplina del credito d'imposta prima casa **non è stata interessata da alcuna variazione**, generando dei comprensibili dubbi da parte degli operatori e dei contribuenti nell'applicazione di tale agevolazione fiscale.

Per meglio comprendere i contenuti delle risposte a interpello in questione, occorre preliminarmente ricordare che la **normativa fiscale "prima casa"**, contenuta nella [nota II-bis all'art. 1, Tariffa, D.P.R. n. 131/1986](#), prevede che, una volta acquistato l'immobile **usufruendo dell'imposta di registro al 2% o dell'IVA al 4%**, l'agevolazione decade (con conseguente obbligo di corrispondere la maggiore imposta, i relativi interessi nonché, qualora non ci si sia avvalsi del ravvedimento operoso, le sanzioni) in caso di **trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile** agevolato acquistato, prima che siano **decorsi 5 anni dalla data dell'acquisto**.

Tuttavia, tale decadenza non si verifica laddove il contribuente, **entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa"**, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Relativamente a tale riacquisto, l'[art. 7, Legge n. 448/1998](#), attribuisce un credito d'imposta ai soggetti che **provvedono ad acquisire**, a qualsiasi titolo oneroso (acquisto vero e proprio, appalto, ecc.), **entro 1 anno dall'alienazione dell'immobile** per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata "prima casa", un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle **condizioni**

“prima casa”.

Tale credito fiscale spetta **fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA** corrisposta in relazione al **precedente acquisto agevolato**, fermo restando che l'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'IVA dovuta **per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso**.

Ciò premesso, nella [risposta a interpello n. 297/E/2025](#), l'Agenzia delle Entrate ha esaminato il caso di un contribuente che aveva acquistato nel 2024 una prima casa, poi successivamente venduta nel 2024 (ben oltre, quindi, il termine dei 5 anni dall'acquisto agevolato). Successivamente, il soggetto in questione intendeva procedere ad acquistare una nuova prima casa e **chiedeva al Fisco se avesse 1 anno o 2 anni di tempo dalla rivendita della precedente prima casa**, per maturare il credito d'imposta prima casa da utilizzare in fase di tale riacquisto.

In relazione a tale casistica l'interpello ha ritenuto che **il termine per maturare il credito d'imposta sia di 1 anno e non di 2 anni**, non essendo possibile un'estensione simmetrica del termine di 2 anni previsto per la vendita postuma dell'abitazione agevolata preposseduta, previsto dal [comma 4-bis, della nota II-bis all'art. 1, Tariffa, D.P.R. n. 131/1986](#).

In altri termini, **affinché il contribuente maturi il credito d'imposta** per il riacquisto della prima casa, è necessario che **tra l'alienazione della precedente prima casa e il riacquisto della nuova trascorra al massimo 1 anno**, in quanto il termine di 2 anni troverebbe applicazione solo nel caso in cui la rivendita della precedente prima casa sia posteriore al nuovo acquisto.

In merito alla [risposta a interpello n. 197/E/2025](#), invece, va preliminarmente evidenziato che, secondo le novità introdotte dall'[art. 1, comma 116, Legge n. 207/2024](#), il termine per la rivendita della “prima casa” preposseduta **è stato esteso da 1 anno a 2 anni**, a partire dal 2025.

In base a tale modifica legislativa, **un contribuente può acquistare l'abitazione con l'agevolazione prima casa anche se**, al momento dell'atto di acquisto agevolato, **è ancora titolare di un'altra abitazione** già acquistata col beneficio prima casa, a condizione che **venda l'abitazione preposseduta** (la precedente prima casa) **entro 2 anni dal secondo acquisto**.

Ebbene, nella [risposta a interpello n. 197/E/2025](#), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che un contribuente, **già proprietario di un immobile acquistato con l'agevolazione prima casa**, che acquisti un'ulteriore abitazione con l'agevolazione prima casa, potrà fruire del credito d'imposta prima casa, a condizione che l'immobile agevolato preposseduto **venga alienato entro il termine di 2 anni dal suddetto nuovo acquisto**.

In pratica, quindi, il Fisco ha adottato **un'interpretazione estensiva in tale casistica**, estendendo il *tax credit* a favore di quei contribuenti che, **prima, acquistino la nuova prima casa e, successivamente, purché entro il termine di 2 anni**, rivendano la precedente prima casa, nonostante la normativa sul credito d'imposta non sia stata in alcun modo modificata e faccia tuttora riferimento, quale presupposto del bonus per il riacquisto, al termine massimo di 1



anno tra vendita e riacquisto.

Nella successiva risposta interpello n. 314/2025, l'Agenzia delle entrate ha ribadito che il termine di 1 anno per il riacquisto **non ha subito modifiche ad opera della legge di bilancio 2025** e, pertanto, il termine annuale per il riacquisto resta tuttora valido, senza che si possa estendere, a questa particolare fattispecie, il richiamato termine biennale.

Alla luce di quanto sopra illustrato, quindi, è **auspicabile un intervento legislativo che faccia venire meno tale differenziazione** di trattamento applicabile alle due casistiche descritte.