

Legge di Bilancio 2025: rivisti i termini per rivendere la prima casa

La legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024) interviene in materia di agevolazione **prima casa**, con la dichiarata finalità di “agevolare il cambio della prima casa di abitazione”, portando a 2 anni il termine entro cui rivendere la “ex prima casa”, per non perdere il beneficio applicato sul nuovo acquisto.

L’agevolazione prima casa consente di usufruire di un trattamento di favore, ai fini delle **imposte indirette**, in caso di acquisto dell’abitazione, purché classificata in categorie catastali diverse da A/1, A/8 o A/9, in presenza dei requisiti individuati dalla Nota II-*bis* all’art. 1 della Tariffa parte I, allegata al DPR 131/86.

In particolare, l’acquisto dell’immobile abitativo sconta (a seconda che l’atto risulti imponibile a IVA o meno):

- l’imposta di registro con l’aliquota del **2%** (con il minimo di 1.000 euro) e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro l’una (ex art. 10 comma 3 del DLgs. 23/2011);
- l’IVA con l’aliquota del **4%** (ex n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/72) e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Tra le **condizioni** agevolative individuate dalla Nota II-*bis*, una (lett. c) richiede che il contribuente acquirente nell’atto di acquisto “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 prima casa.

Si tratta della condizione impropriamente detta della “novità” nel godimento del beneficio; anche se, in verità, la norma non impedisce di usufruire più volte dell’agevolazione, ma richiede che l’acquirente non sia titolare **contemporaneamente** di più abitazioni acquistate col beneficio.

Dal 1° gennaio 2016, è stata introdotta (*cfr.* il comma 4-*bis* della Nota II-*bis*, inserito dall’art. 1 comma 55 della L. 208/2015) una sorta di **moratoria** per il soddisfacimento di tale condizione: si prevede che il beneficio possa applicarsi anche al contribuente che al momento del rogito sia ancora titolare dell’abitazione già acquistata col beneficio, purché la alieni entro un anno dalla data dell’atto.

In caso di mancata alienazione nel termine annuale, si verifica la decadenza dall’agevolazione, con la conseguente applicazione dell’imposta integrale e delle sanzioni.

Con riferimento alla comma 4-*bis* della Nota II-*bis*, l’Agenzia delle Entrate (circ. n. 12/2016) aveva chiarito che:

- la moratoria non riguardava solo l’imposta di registro, ma anche l’**IVA**, nonché i trasferimenti per successione e donazione (art. 69 della L. 342/2000);
- pur non essendo stato modificato l’art. 7 della L. 448/98, in tema di **credito d’imposta** per il riacquisto della prima casa, la coerenza del sistema impone di adeguare anche questa disciplina alla moratoria di cui al comma 4-*bis*, sicché pure il credito d’imposta dovrebbe trovare applicazione non solo ove il riacquisto segua l’alienazione (e purché avvenga entro un anno da essa), ma anche nel caso in cui l’alienazione della “vecchia” prima casa segua il nuovo acquisto (purché avvenga entro un anno da esso).

La legge di bilancio 2025 porta la moratoria di cui al comma 4-*bis* della Nota II-*bis* all’art. 1 della Tariffa, allegata al

DPR 131/86 a **due anni**.

Pertanto, dal 1° gennaio 2025, chi compra la prima casa essendo ancora titolare, al rogito, di un immobile (ovunque situato sul territorio nazionale) già acquistato col beneficio, avrà **due anni di tempo per alienarlo**, senza perdere il beneficio sul nuovo acquisto.

L'intervento normativo viene operato direttamente nel comma 4-*bis* della Nota II-*bis*, sostituendo le parole "1 anno" con la locuzione "2 anni".

Pertanto, sebbene la Relazione illustrativa e la rubrica della disposizione nel Ddl. di bilancio facessero espresso riferimento alla sola imposta di registro, il **raddoppio del termine** per la rivendita dell'ex prima casa dovrebbe trovare applicazione anche in campo IVA e ai trasferimenti *mortis causa* e *inter vivos*, esattamente come avveniva prima della modifica (*cfr.* la circ. Agenzia delle Entrate n. 12/2016).

Invece, maggiori difficoltà di coordinamento sorgeranno con il credito d'imposta per il **riacquisto della prima casa** di cui all'art. 7 della L. 448/98.

In tal caso, infatti, non sembra possibile ammettere (in assenza di espresso intervento legislativo) un'estensione anche di questa agevolazione ove il riacquisto della prima casa avvenga due anni prima del nuovo acquisto.

Pertanto, si ritiene che, sotto il profilo del credito d'imposta per il riacquisto, nulla cambi dal 1° gennaio 2025, di modo che il credito potrà spettare:

- in caso di rivendita della prima casa seguita da un nuovo acquisto agevolato entro un anno;
- anche in caso di acquisto della nuova prima casa e rivendita della ex prima casa entro un anno dal nuovo acquisto (come a suo tempo chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella circ. n. 12/2016, § 2.1).

Mentre il credito d'imposta non potrà spettare ove il contribuente acquisti la "nuova" prima casa e, **oltre un anno** dal nuovo acquisto ma **entro due anni** da esso, alieni la ex prima casa. In tal caso, però, sul secondo acquisto potrà applicarsi il beneficio

(MF/ms)