Agevolazione prima casa: il nuovo termine di due anni vale anche retroattivamente

13 Maggio 2025

Il nuovo e più esteso termine di due anni per procedere alla rivendita della "prima casa", mantenendo le agevolazioni fiscali ai fini dell'imposta di Registro e dell'IVA sul nuovo acquisto, opera in maniera retroattiva.

Esso, dunque, trova applicazione non solo per gli atti di ri-acquisto stipulati a partire dal 1° gennaio 2025 – data di entrata in vigore del nuovo termine – ma anche per i precedenti, purché al 31 dicembre 2024 non sia scaduto il previgente termine di un anno.

È questo il chiarimento fornito con la **Risposta n. 127 del 5 maggio 2025**, con cui l'Agenzia delle Entrate si è espressa in materia dopo l'entrata in vigore della modifica normativa.

Si ricorda, difatti, che l'art. 1, comma 116, della legge di bilancio 2025 (L. n. 207/2024) ha ampliato da uno a due anni il termine entro cui il contribuente può rivendere l'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" senza decadere dal beneficio per il nuovo acquisto.

Brevemente ripercorrendo la normativa di riferimento, la Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro (Dpr n. 131/1986) prevede l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", consistente nell'applicazione dell'imposta in misura pari al 2%, al ricorrere di precise condizioni.

Tra queste, l'acquirente non deve essere titolare dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata beneficiando della medesima agevolazione.

Tuttavia, è prevista una "deroga" a tale condizione: l'agevolazione è applicabile ad un nuovo acquisto anche in presenza di un immobile già posseduto acquistato con il beneficio "prima casa", purchè quest'ultimo venga ceduto entro un certo termine dalla data del nuovo atto di acquisto (co.4-bis della Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa citata).

Ora, prima dell'entrata in vigore della legge di Bilancio 2025, la **cessione doveva avvenire entro un anno** dalla data dell'atto.

Per effetto della **modifica normativa**, il **termine** risulta ora **esteso a due anni**.

Ciò premesso, il dubbio oggetto di interpello riguarda l'operatività di tale "nuovo" termine, ovvero se lo stesso trovi applicazione solo con riferimento agli atti di acquisto stipulati a far data dall'entrata in vigore della norma (i.e. 1° gennaio 2025) oppure se possa ritenersi estensibile anche agli atti antecedenti.

L'Agenzia delle Entrate – richiamando la risposta già fornita nel corso dell'8° Forum dei Commercialisti del 27 gennaio 2025 – aderisce alla lettura più estensiva.

Osserva, difatti, l'Amministrazione finanziaria che la norma della legge di Bilancio 2025 che ha introdotto la modifica non limita l'applicabilità del nuovo limite temporale agli atti di acquisto di immobili stipulati dal 1° gennaio 2025.

Ne deriva, quindi, che **il nuovo termine di due anni per procedere alla vendita dell'immobile agevolato pre-posseduto si applica anche ai rogiti intervenuti in data anteriore al 1° gennaio 2025 se, al 31 dicembre 2024, non risultava ancora decorso il previgente termine di un anno.**

Tali considerazioni circa l'operatività temporale della nuova disposizione valgono, chiaramente, anche ai fini IVA (con l'aliquota del 4% – *cfr*. n.21 Tab. A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972).

Allegati

Risposta_n_127_del_05_maggio_2025
Apri

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche Fiscali
Tel. 06 84567.291/256
E-Mail:
politichefiscali@ance.it