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

13 Maggio 2025

Il nuovo termine di due anni per rivendere la “prima casa”, mantenendo così le agevolazioni fiscali sull’imposta di Registro e sull’IVA, ha efficacia retroattiva. Lo chiarisce l’Agenzia delle Entrate con la risposta n. 127 del 5 maggio 2025, risolvendo così i dubbi sorti a seguito delle recenti modifiche normative.

La novità introdotta dalla Legge di Bilancio 2025 (legge n. 207/2024) ha infatti esteso da uno a due anni il termine massimo entro cui è possibile rivendere l’immobile precedentemente acquistato beneficiando dell’agevolazione fiscale “prima casa” senza perdere il diritto al beneficio anche sul successivo acquisto.

Secondo l’Agenzia delle Entrate, questa modifica non vale solo per gli acquisti effettuati dopo il 1° gennaio 2025, data di entrata in vigore della legge, ma si applica anche retroattivamente agli acquisti precedenti, a condizione che al 31 dicembre 2024 non fosse ancora trascorso il vecchio termine annuale.

La disposizione originaria stabilisce che l’acquirente che usufruisce dell’agevolazione “prima casa” debba cedere l’eventuale immobile già posseduto, acquistato anch’esso con agevolazioni, entro un determinato termine per non decadere dal beneficio sul nuovo immobile. Prima della modifica legislativa del 2025, tale termine era fissato a un anno; ora è esteso a due.

Questa interpretazione ampia dell’Agenzia, già anticipata nell’8° Forum dei Commercialisti dello scorso 27 gennaio, chiarisce definitivamente il quadro normativo per i contribuenti interessati. Gli effetti della modifica, inoltre, si applicano anche per l’IVA agevolata al 4%, prevista dall’articolo 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633/1972.

Per approfondimenti tecnici si rinvia alla news della Direzione Politiche Fiscali

Per informazioni rivolgersi a:

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