

Sindacale

- S125-25 - Legge 29 maggio 1982, n. 297 – TFR – Indice ISTAT relativo al mese di agosto 2025 - Il coefficiente mensile del trattamento di fine rapporto
- S126-25 - Patente a crediti: accordo delle parti sociali sull'attività di consulenza e monitoraggio con esito positivo da parte degli organismi paritetici - Le Parti Sociali del settore edile hanno siglato un accordo che incarica il Formedil nazionale di fornire agli Organismi Paritetici territoriali del proprio sistema le indicazioni operative necessarie per rilasciare, alle imprese che ne facciano richiesta, un'attestazione relativa all'"attività di consulenza e monitoraggio con esito positivo", come previsto dalla normativa sulla patente a crediti

Fiscalità

- F70-25 - Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa: nuovi chiarimenti delle Entrate – Risposta n. 238/2025 - Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa: quantificazione per quote se l'acquisto è in regime di comunione

S125-25 - Legge 29 maggio 1982, n. 297 – TFR – Indice ISTAT relativo al mese di agosto 2025

Il coefficiente mensile del trattamento di fine rapporto

L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati rilevato dall'ISTAT per il mese di agosto 2025 è risultato pari a 121,8 (base 2015 = 100).

Il coefficiente di rivalutazione del trattamento di fine rapporto è, pertanto, pari a 1,01998336.

Tale coefficiente è il risultato del seguente calcolo:

$$08/12 \times 1,5 \text{ (tasso fisso)} = 1$$

$$75\% \text{ di } 1,33111481 \text{ [indice luglio 2025 su indice dicembre 2024} \times 100 - 100] = 0,998336$$

$$\text{TOTALE} = 1,998336$$

Si ricorda che in base al 5° comma dell'articolo 2120 Cod. Civ., agli effetti della rivalutazione le frazioni di mese uguali o superiori ai 15 giorni si computano come mese intero. Pertanto, il citato coefficiente si applica ai rapporti di lavoro risolti tra il 15 agosto 2025 ed il 14 settembre 2025.

Di seguito un prospetto riepilogativo dei coefficienti di rivalutazione e dei relativi procedimenti di calcolo.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO
(legge 29 maggio 1982, n. 297)

Coefficienti di rivalutazione

Mese di riferimento	Indice Istat	Calcolo		Totale a) + b)	Periodo di risoluzione del rapporto
		1,5 (tasso fisso) a)	Incremento variabile		
			100% 75% b)		
			rispetto a dicembre 2023		
12/2023	118,9	12/2023=1,5	0,59221658 0,444162	1,944162	15/12/2023 – 14/01/2024
01/2024	119,3	01/2024=0,125	0,33641716 0,252313	0,377313	15/01/2024 – 14/02/2024
02/2024	119,3	02/2024=0,25	0,33641716 0,252313	0,502313	15/02/2024 – 14/03/2024
03/2024	119,4	03/2024=0,375	0,42052145 0,315391	0,690391	15/03/2024 – 14/04/2024
04/2024	119,3	04/2024=0,5	0,33641716 0,252313	0,752313	15/04/2024 – 14/05/2024
05/2024	119,5	05/2024=0,625	0,50462574 0,378469	1,003469	15/05/2024 – 14/06/2024
06/2024	119,5	06/2024=0,75	0,50462574 0,378469	1,128469	15/06/2024 – 14/07/2024
07/2024	120,0	07/2024=0,875	0,92514718 0,693860	1,568860	15/07/2024 – 14/08/2024
08/2024	120,1	08/2024=1	1,00925147 0,756939	1,756939	15/08/2024 – 14/09/2024
09/2024	120,0	09/2024=1,125	0,92514718 0,693860	1,818860	15/09/2024 – 14/10/2024
10/2024	120,1	10/2024=1,25	1,00925147 0,756939	2,006939	15/10/2024 – 14/11/2024
11/2024	120,1	11/2024=1,375	1,00925147 0,756939	2,131939	15/11/2024 – 14/12/2024
12/2024	120,2	12/2024=1,5	1,09335576 0,820017	2,320017	15/12/2024 – 14/01/2025
			rispetto a dicembre 2024		
12/2024	120,2	12/2024=1,5	1,09335576 0,820017	2,320017	15/12/2024 – 14/01/2025
01/2025	120,9	01/2025=0,125	0,58236273 0,436772	0,561772	15/01/2025 – 14/02/2025
02/2025	121,1	02/2025=0,25	0,74875208 0,561564	0,811564	15/02/2025 – 14/03/2025
03/2025	121,4	03/2025=0,375	0,99833611 0,748752	1,123752	15/03/2025 – 14/04/2025
04/2025	121,3	04/2025=0,5	0,91514143 0,686356	1,186356	15/04/2025 – 14/05/2025
05/2025	121,2	05/2025=0,625	0,83194676 0,623960	1,248960	15/05/2025 – 14/06/2025
06/2025	121,3	06/2025=0,75	0,91514143 0,686356	1,436356	15/06/2025 – 14/07/2025
07/2025	121,8	07/2025=0,875	1,33111481 0,998336	1,873336	15/07/2025 – 14/08/2025
08/2025	121,8	08/2025=1	1,33111481 0,998336	1,998336	15/08/2025 – 14/09/2025

S126-25 - Patente a crediti: accordo delle parti sociali sull'attività di consulenza e monitoraggio con esito positivo da parte degli organismi paritetici

Le Parti Sociali del settore edile hanno siglato un accordo che incarica il Formedil nazionale di fornire agli Organismi Paritetici territoriali del proprio sistema le indicazioni operative necessarie per rilasciare, alle imprese che ne facciano richiesta, un'attestazione relativa all'“attività di consulenza e monitoraggio con esito positivo”, come previsto dalla normativa sulla patente a crediti

Si informa che le Parti Sociali dell'edilizia hanno siglato, in data 19 settembre, l'accordo con il quale viene dato mandato al Formedil nazionale di fornire agli Organismi Paritetici territoriali del proprio sistema, entro il 30 settembre 2025, indicazioni operative per il rilascio, alle imprese che ne facciano richiesta, dell'attestazione avente ad oggetto l'“attività di consulenza e monitoraggio, con esito positivo”, ai sensi della normativa sulla patente a crediti.

L'attestazione, il cui modello verrà elaborato dal Formedil, avrà ad oggetto l'“attività di consulenza e monitoraggio, con esito positivo” effettuata dall'Organismo Paritetico territoriale nei confronti dell'impresa stessa nei 6 mesi antecedenti alla data della richiesta di rilascio.

Per “attività di consulenza e monitoraggio, con esito positivo” si intende l'effettuazione, nell'arco temporale sopra menzionato, di almeno una visita tecnica in cantiere da parte dell'Organismo Paritetico territoriale.

Per esito positivo si intende la visita tecnica durante la quale non siano state riscontrate anomalie nel cantiere o la successiva visita di verifica degli adempimenti posti in essere dall'impresa, a seguito delle rilevazioni effettuate dall'Organismo Paritetico.

L'attestazione verrà rilasciata all'impresa entro il termine di 7 giorni dalla data della richiesta, avrà validità di 6 mesi dalla data del rilascio e sarà valevole ai fini del riconoscimento dei crediti aggiuntivi previsti dalla disposizione sopra citata del DM n. 132/2024 (nonché requisito n. 21 della tabella allegata allo stesso DM).

L'attestazione riporterà l'indicazione del cantiere (o eventualmente dei cantieri) in cui è stata effettuata la visita tecnica.

Ogni impresa può ottenere dall'Organismo paritetico territoriale una sola attestazione per l'intero periodo di osservazione, sia nell'ipotesi di monitoraggio di un solo cantiere che di più cantieri.

Il rinnovo o il rilascio di una nuova attestazione può riferirsi al monitoraggio dello stesso cantiere già oggetto di una precedente attestazione solo se l'azienda non ha altri cantieri aperti.

Qualora l'azienda abbia più cantieri aperti, il rinnovo o la nuova attestazione può riguardare il medesimo cantiere già oggetto di una precedente attestazione nel caso in cui vi si svolga una nuova fase lavorativa.

La richiesta di rinnovo dell'attestazione potrà essere presentata dall'impresa già nei 30 giorni antecedenti la sua scadenza. In tal caso, la nuova attestazione avrà ad oggetto

l'“attività di consulenza e monitoraggio, con esito positivo” effettuata dall'Organismo Paritetico territoriale nel periodo intercorrente la data di rilascio dell'attestazione in scadenza e la data di richiesta di rinnovo.

La nuova attestazione avrà validità di 6 mesi, con decorrenza dal giorno successivo alla scadenza della precedente (purché la richiesta di rinnovo sia stata presentata dall'impresa in tempo utile per consentirne il rilascio prima della predetta scadenza).

In ogni caso, il rinnovo dell'attestazione dovrà essere rilasciato a fronte di una nuova visita tecnica.

Nel caso di scadenza dell'attestazione e in assenza di un rinnovo, il sistema telematico dell'INL procederà alla automatica riduzione del credito legato al possesso di tale requisito.

L'attribuzione del relativo credito è subordinata alla presentazione di una nuova attestazione in corso di validità.

Si rimanda al testo integrale dell'accordo, riportato di seguito.

Addì 19 settembre 2025, in Roma

ANCE, ANAEP A CONFARTIGIANATO, CNA COSTRUZIONI, FIAE CASARTIGIANI, CLAAI EDILIZIA,
LEGACOO P PRODUZIONE E SERVIZI, AGCI-PRODUZIONE E LAVORO,
CONFCOOPERATIVE LAVORO E SERVIZI
CONFAPI ANIEM

e

FENEAL UIL, FILCA CISL, FILLEA CGIL

In considerazione dell'avvio delle nuove funzionalità, a seguito del Decreto Direttoriale dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro n.43/2025, della piattaforma telematica relativa alla patente a crediti, tra cui l'attribuzione di crediti aggiuntivi per 9 dei requisiti allegati al DM 132/2024, le Parti danno mandato al Formedil nazionale di fornire agli Organismi Paritetici territoriali del proprio sistema, entro il 30 settembre 2025, le indicazioni operative per il rilascio, alle imprese che ne facciano richiesta, dell'attestazione di cui al comma 3-bis dell'art. 51 del d. lgs. n. 81/2008, valido anche per le finalità di cui all'art. 5, co. 4, lett. b), n. 4, secondo periodo, del DM n. 132/2024 in materia di patente a crediti.

Tale attestazione avrà ad oggetto l'“attività di consulenza e monitoraggio, con esito positivo” effettuata dall'Organismo Paritetico territoriale nei confronti dell'impresa stessa nei 6 mesi antecedenti alla data della richiesta di rilascio.

Per “attività di consulenza e monitoraggio, con esito positivo” si intende l'effettuazione, nell'arco temporale sopra indicato, di almeno una visita tecnica in cantiere da parte dell'Organismo Paritetico territoriale.

Per esito positivo, deve intendersi la visita tecnica durante la quale non siano state riscontrate anomalie nel cantiere o la successiva visita di verifica degli adempimenti posti in essere dall'impresa, a seguito delle rilevazioni effettuate dall'Organismo Paritetico.

Il suddetto Organismo Paritetico rilascerà l'attestazione all'impresa entro il termine di 7 giorni dalla data della richiesta.

Nell'attestazione, di cui il Formedil nazionale elaborerà un modello tipo, sarà indicato il cantiere (o eventualmente i cantieri) in cui è stata effettuata la visita tecnica.

L'attestazione di cui sopra avrà validità di 6 mesi dalla data del rilascio e sarà valevole ai fini del riconoscimento dei crediti aggiuntivi previsti dalla disposizione sopra citata del DM n. 132/2024 (nonché requisito n. 21 della tabella allegata allo stesso DM).

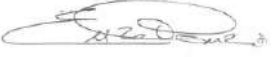
Ogni impresa può ottenere dall'Organismo paritetico territoriale una sola attestazione per l'intero periodo di osservazione, sia nell'ipotesi di monitoraggio di un solo cantiere che di più cantieri. Il rinnovo o la nuova attestazione può anche riguardare il monitoraggio del medesimo cantiere già oggetto di una precedente attestazione solo nel caso l'azienda non abbia ulteriori cantieri aperti. Qualora l'azienda abbia più cantieri aperti, il rinnovo o la nuova attestazione può riguardare il monitoraggio del medesimo cantiere già oggetto di una precedente attestazione nel caso in cui l'azienda svolga una nuova fase lavorativa.

Ai fini del rinnovo dell'attestazione, la richiesta potrà essere presentata dall'impresa già nei 30 giorni antecedenti alla scadenza della stessa. In tal caso, la nuova attestazione avrà ad oggetto l'“attività di consulenza e monitoraggio, con esito positivo” effettuata dall'Organismo Paritetico territoriale nel periodo intercorrente la data di rilascio dell'attestazione in scadenza e la data di richiesta di rinnovo. La nuova attestazione avrà validità di 6 mesi, decorrenti dalla data successiva alla scadenza della precedente (purché la richiesta di rinnovo sia stata presentata dall'impresa in tempo utile per consentirne il rilascio prima della predetta scadenza).

Ad ogni modo, il rinnovo dell'attestazione dovrà essere rilasciato a fronte di una nuova visita tecnica.

Si evidenzia, nel caso di scadenza dell'attestazione e in assenza di un rinnovo, come da previsioni, che il sistema telematico dell'INL procederà alla automatica riduzione del credito legato al possesso di tale requisito. L'attribuzione del relativo credito è subordinata alla presentazione di una nuova attestazione in corso di validità.

Letto, confermato e sottoscritto

ANCE 	ANAEP CONFARTIGIANATO 	CNA COSTRUZIONI 	FIAE CASARTIGIANI 	CLAAI EDILIZIA 
LEGACOOP PRODUZIONE & SERVIZI 	CONFCOOPERATIVE LAVORO E SERVIZI 	AGCI PRODUZIONE E LAVORO 	CONFAPI ANIEM 	
FENEAL UIL 	FILCA CISL 	FILLEA CGIL 		

F70-25 - Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa: nuovi chiarimenti delle Entrate – Risposta n. 238/2025

Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa: quantificazione per quote se l'acquisto è in regime di comunione

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa spetta anche quando, al momento del nuovo acquisto, il contribuente non ha ancora alienato la "precedente" prima casa, a condizione che proceda alla vendita entro due anni.

Ferma la spettanza del credito, laddove l'acquisto avvenga in regime di comunione, la quantificazione deve avvenire per quote.

Questi, in sintesi, i chiarimenti forniti con la Risposta n. 238 del 10 settembre 2025, con cui l'Agenzia delle Entrate torna sul tema del credito d'imposta spettante per il riacquisto della prima casa.

Da una parte, l'interpello fornisce una conferma: il nuovo termine di due anni per procedere alla vendita dell'immobile agevolato pre-posseduto si applica anche al credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa".

Si ricorda, al proposito, 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.

Al riguardo, già con la risposta n. 197/2025 l'Agenzia delle Entrate si era espressa circa l'estensione di tale "nuovo" termine, chiarendo come lo stesso trovi applicazione e abbia valenza anche ai fini del credito d'imposta per il riacquisto, di cui all'art. 7 della L. 448/98.

Dall'altra parte, la Risposta in oggetto fornisce anche ulteriori chiarimenti sulla quantificazione e sulle modalità di fruizione del credito.

Nel caso di specie, l'istante aveva acquistato in comunione con il coniuge, al 50% ciascuno, la prima casa, beneficiando della relativa agevolazione di cui alla Nota II- bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86.

A seguito del decesso del coniuge, la sua quota, pari al 50%, veniva trasferita per successione all'istante ed al figlio per un 25% ciascuno. Con la conseguenza che il soggetto istante risultava titolare del 75% dell'immobile.

Ciò premesso, l'istante, avendo acquistato una nuova abitazione, intende fruire dell'agevolazione "prima casa" e del credito d'imposta per il riacquisto e, a tal fine, si impegna a rivendere la "precedente" prima casa entro due anni dal nuovo acquisto, come previsto dall'art. 1, comma 116, della L. 207/2024.

Sul punto, chiede chiarimenti all'Amministrazione finanziaria circa l'effettiva spettanza e quantificazione del credito.

L'Agenzia delle Entrate precisa che il credito d'imposta è strettamente personale, motivo per cui deve essere calcolato in proporzione alla quota di proprietà effettivamente posseduta.

In sostanza, il credito " compete al contribuente che, al momento dell'acquisizione agevolata dell'immobile, abbia alienato da non oltre un anno **la casa di abitazione da lui stesso acquistata** con l'aliquota agevolata

prevista ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA ”.

Tanto è vero che “ un soggetto che abbia alienato un'abitazione pervenutagli per atto di donazione o successione, ancorché sia stata a suo tempo acquistata dal donante o dal de cuius con le agevolazioni prima casa, non potrà avvalersi del beneficio in commento ”.

Dunque, il credito non può considerarsi spettante in caso di alienazione di un immobile ricevuto per o successione.

In considerazione di quanto sopra, nel caso di specie, ai fini del credito d'imposta rileva esclusivamente la quota del 50% dell'immobile pre-posseduto acquistata dall'istante. È, invece, irrilevante che, per successione del coniuge, abbia acquisito un ulteriore 25%.

Considerato che l'importo del credito d'imposta è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato e che, in ogni caso, non può essere superiore alla imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al secondo acquisto, occorrerà confrontare:

- la quota del 50% dell'imposta di registro assolta sul primo acquisto;
- l'imposta complessivamente pagata sul secondo acquisto.

Il minore di questi importi potrà essere portato in diminuzione nel modello 730.

Risposta n. 238/2025

OGGETTO: Agevolazione prima casa, modifica normativa del termine per rivendere l'abitazione agevolata pre-posseduta ex comma 4-bis, della Nota II-bis, all'articolo 1, della Tariffa Parte I, allegata al TUR e diritto al credito d'imposta ex articolo 7 della legge n. 448 del 23 dicembre 1998. Utilizzo del credito e quota spettante

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* rappresenta che:

- nel 2003, aveva acquistato, insieme al futuro coniuge, per la quota del cinquanta per cento ciascuno, un immobile fruendo dell'agevolazione "*prima casa*" e versando l'imposta di registro nella misura del 3 per cento, complessivamente pari ad euro 1000;
- nel 2011 il coniuge è deceduto e la sua quota pari al cinquanta per cento della suddetta "*prima casa*" è stata ereditata per metà dall'*Istante* (che ora detiene

il settantacinque per cento dell'immobile) e per l'altra metà dal figlio, minorenni e fiscalmente a carico dell'*Istante*;

- nel 2024, ha acquistato una nuova "*prima casa*" in un altro Comune, corrispondendo l'IVA con aliquota del 4 per cento ed impegnandosi a vendere la precedente abitazione nel termine di un anno, in seguito esteso dalla legge di Bilancio 2025 a due anni dal nuovo acquisto e, dunque, entro il 2026.

Tanto premesso, l'*Istante* chiede di poter «recuperare in sede di dichiarazione mod. 730/2025 redditi 2024 il credito d'imposta per riacquisto prima casa non utilizzato nell'acquisto della nuova prima casa perché soggetta ad IVA», nella misura di euro 1000.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante*, rispettando l'impegno ad alienare la precedente "*prima casa*" entro due anni dal nuovo acquisto del 2024, ovvero entro il 2026, ritiene di poter portare in detrazione in sede di dichiarazione dei redditi (Modello 730/2025) relativa all'anno d'imposta 2024, «il 100% di euro 1000, pagati a titolo di imposta di registro per acquisto prima casa ... nel 2003, quindi comprensivo della quota del 25 %» del figlio minore, fiscalmente a carico, «e del 75 %» di sua pertinenza «che rinviene dal 50 % relativo all'atto di acquisto nel 2003, e da ulteriore 25 % per quota ottenuta per successione nel 2011 dal coniuge de cuius ...».

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si osserva che il presente parere esclude ogni valutazione in merito alla sussistenza in capo all'*Istante* dei requisiti previsti dalla disciplina agevolativa "*prima casa*", per fruire del beneficio in esame, rimanendo al riguardo impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

L'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) stabilisce l'applicazione dell'aliquota agevolata del 2 per cento ai fini dell'imposta di registro, per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni di cui alla Nota II-*bis* al citato articolo 1.

Il comma 4-*bis*, introdotto nella Nota II-*bis* dall'articolo 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di Stabilità 2016) e da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 116, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge di Bilancio 2025), prevede che l'agevolazione si applica anche *«agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro due anni dalla data dell'atto»*.

Tale norma consente al contribuente di fruire delle agevolazioni "*prima casa*" in relazione all'acquisto di un nuovo immobile, ancorché risulti già titolare di altra abitazione acquistata con l'agevolazione in esame, a condizione che lo stesso si impegni ad alienare l'immobile preposseduto entro due anni dal nuovo acquisto agevolato.

Come chiarito con risposta n. 127 del 5 maggio 2025, il nuovo termine di due anni per l'alienazione dell'immobile agevolato preposseduto è applicabile anche per gli

acquisti per i quali al 31 dicembre 2024 sia ancora pendente il termine di un anno per procedere alla suddetta alienazione.

Con riferimento al credito d'imposta per l'acquisto della "*prima casa*", in relazione agli acquisti per i quali si applica il nuovo termine di due anni per rivendere l'abitazione agevolata preposseduta *ex comma 4-bis*, si osserva quanto segue.

Il credito d'imposta è disciplinato dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che al comma 1 stabilisce *«Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso [...]»*.

Al riguardo, la recente risposta n. 197 del 30 luglio 2025 chiarisce che la modifica normativa introdotta dalla legge di Bilancio 2025 non riguarda la formulazione dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che prevede l'attribuzione di un credito d'imposta per l'acquisizione di un'altra casa di abitazione, con le agevolazioni in esame, entro il termine di un anno dall'alienazione della precedente abitazione agevolata.

Tuttavia, come osservato nella citata risposta n. 197, l'applicazione del credito d'imposta per l'acquisto della "*prima casa*" è stata già riconosciuta con circolare dell'8 aprile 2016 n. 12/E, anche nella fattispecie inversa rispetto a quella prevista dal suddetto articolo 7, a seguito dell'introduzione del comma 4-*bis* nella Nota II-*bis* (con la legge di Stabilità 2016), in cui, come nel caso in esame, il contribuente procede al nuovo acquisto con le agevolazioni "*prima casa*", ancor prima di vendere l'abitazione agevolata preposseduta (*cfr.* circolari 8 aprile 2016 n. 12/E; 25 giugno 2021, n.7/E e 19 giugno 2023, n. 15/E).

Pertanto - chiarisce la citata risposta n. 197 - *«Considerato che oggetto della recente modifica legislativa in argomento [di cui al citato comma 116] è il medesimo comma 4-bis e che la ratio dei due interventi normativi è la medesima, volta ad agevolare la sostituzione della "prima casa", si ritiene che anche nell'ipotesi in esame, in cui il riacquisto della nuova "prima casa" precede l'alienazione dell'abitazione preposseduta, il maggior termine di due anni per la rivendita non pregiudichi il diritto al credito d'imposta per il nuovo acquisto, a condizione che l'immobile agevolato preposseduto venga alienato entro il termine di due anni dal suddetto nuovo acquisto. Pertanto, nella fattispecie in esame, il credito d'imposta è concesso in via provvisoria a condizione che l'abitazione agevolata preposseduta venga alienata entro il citato termine. In mancanza di tale alienazione entro il termine di due anni previsto dal comma 4-bis, della Nota II-bis, l'acquirente decade dall'agevolazione "prima casa" fruita per il riacquisto e conseguentemente verrà meno il diritto al credito d'imposta».*

Quanto all'utilizzo del suddetto credito d'imposta, il comma 2, del citato articolo 7 della legge n. 448 del 1998, stabilisce, tra l'altro, che *«Il credito d'imposta di cui al*

comma 1 può essere [...] utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; [...]. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi».

Al riguardo, con la circolare del 1° marzo 2001, n. 19/E, a cui si rinvia per ulteriori chiarimenti, sono state fornite indicazioni in merito al predetto credito d'imposta.

In particolare, ai fini che qui interessano, al paragrafo 1.2 è stato precisato che *«Il credito d'imposta, determinato secondo i principi esplicitati al paragrafo 1.4, è un credito personale. Esso, infatti, compete al contribuente che, al momento dell'acquisizione agevolata dell'immobile, abbia alienato da non oltre un anno la casa di abitazione da lui stesso acquistata con l'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA dalle norme che si sono succedute e che sono state sopra individuate. Pertanto, un soggetto che abbia alienato un'abitazione pervenutagli per atto di donazione o successione, ancorché sia stata a suo tempo acquistata dal donante o dal de cuius con le agevolazioni prima casa, non potrà avvalersi del beneficio in commento».*

Nel medesimo documento di prassi, al paragrafo 1.4 è stato chiarito inoltre che *«l'importo del credito d'imposta è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato e, in ogni caso, non può essere superiore alla imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al secondo acquisto; il credito, pertanto, ammonta al minore degli importi dei tributi applicati [...]. È opportuno precisare che, trattandosi di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione, il credito d'imposta deve essere imputato agli aventi diritto, rispettando la percentuale della comunione. Ai fini della definizione dell'ammontare del credito, infatti, non rileva il principio di solidarietà*

nell'obbligo di pagamento, di cui all'art. 57 del più volte citato testo unico dell'imposta di registro».

Infine, dalla predetta circolare n. 19 del 2001 emerge che *«la data di acquisizione del credito, ai fini dell'imposta di registro, si individua nella data di stipula dell'atto relativo al nuovo acquisto agevolato, anche se l'amministrazione finanziaria riconosce l'applicabilità dell'agevolazione c.d. "prima casa" al momento della registrazione, in quanto solo in tale momento perviene alla quantificazione del credito».*

Il credito in esame può essere fatto valere, tra l'altro, in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso (*cfr.* anche circolari 24 aprile 2015, n. 17/E; 20 aprile 2005, n. 15/E).

Ciò posto, l'*Istante*, che matura il diritto al credito d'imposta in esame con l'acquisto agevolato del secondo immobile avvenuto nel 2024, può portare in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione dei redditi per l'anno 2024 il proprio credito d'imposta, limitatamente alla quota a lui spettante.

Come chiarito nei citati documenti di prassi, l'importo del credito d'imposta spettante sarà pari al minore degli importi dei tributi applicati ai due acquisti agevolati; in particolare, il confronto dovrà essere fatto tra la quota del cinquanta per cento dell'imposta di registro assolta sul primo acquisto (effettuato dall'*Istante* in comunione con il futuro coniuge) e l'Iva complessivamente pagata sul secondo acquisto, effettuato dall'*Istante*.

Pertanto, nel rispetto di tutti i requisiti normativamente previsti, si ritiene che l'*Istante* possa utilizzare il credito d'imposta in questione nella misura pari a euro 500

o all'Iva pagata sul secondo acquisto se di importo inferiore a euro 500, sempreché l'immobile preposseduto sia alienato entro due anni dal nuovo acquisto agevolato (entro il 2026).

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, rimane esclusa ogni valutazione in merito alla sussistenza dei requisiti previsti dalla disciplina agevolativa per fruire dell'agevolazione "*prima casa*", non oggetto del quesito, rimanendo al riguardo impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)