

Prima casa: il nuovo termine per la rivendita dell'immobile agevolato vale anche per il credito d'imposta sul riacquisto

1 Agosto 2025

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta n. 197 del 30 luglio 2025, ha chiarito che il nuovo termine di due anni per procedere alla rivendita della "prima casa", mantenendo l'agevolazione fiscale, si applica anche ai fini del credito d'imposta legato all'acquisto di una nuova abitazione.

A partire dal 1° gennaio 2025, la Legge di Bilancio ha introdotto, infatti, una novità importante per chi desidera rivendere la propria prima casa acquistata con agevolazioni fiscali. Con il comma 116 dell'articolo 1, viene esteso a due anni il termine entro cui è possibile vendere l'immobile agevolato e continuare a beneficiare dell'aliquota ridotta per l'acquisto di un nuovo immobile da destinare a prima casa.

Di regola, l'agevolazione è applicabile a condizione che il beneficiario, all'atto di acquisto, dichiari di non essere proprietario di un altro immobile per cui abbia usufruito della stessa 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", purché quest'ultimo venga ceduto entro un certo termine dalla data del nuovo atto di acquisto.

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.

L'Agenzia delle Entrate ha dovuto sciogliere il dubbio, oggetto dell'interpello, che si era venuto a creare: l'estensione del nuovo termine vale anche ai fini del credito d'imposta per il riacquisto?

Nel caso di specie, in particolare, il contribuente aveva acquistato nel 2024 (dunque, prima dell'entrata in vigore del nuovo termine biennale) la nuova "prima

casa”, impegnandosi alla rivendita dell’immobile pre-posseduto entro un anno e richiedendo il credito d’imposta per il riacquisto.

Si è chiesto, quindi, se l’estensione del termine per la rivendita:

- è applicabile anche agli acquisti effettuati nel 2024, prima dell’entrata in vigore della norma (cioè il 1° gennaio 2025);
- valga anche ai fini della spettanza del credito d’imposta per il riacquisto.

Con riferimento al primo quesito, l’Agenzia delle Entrate ha ribadito quanto già chiarito con la risposta n. 127/2025: 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.

Di portata innovativa la risposta che l’Amministrazione finanziaria fornisce al secondo quesito oggetto di istanza, sulla possibile estensione del termine biennale anche al credito d’imposta per il riacquisto della “prima casa”.

In base alle disposizioni fiscali contenute nella Legge 448 del 1998, il credito d’imposta è riconosciuto al contribuente che acquisisce una nuova abitazione non di lusso entro un anno dalla vendita di un immobile acquistato in precedenza usufruendo dell’agevolazione “prima casa”.

La stessa Agenzia delle Entrate, tuttavia, ha ammesso e riconosciuto l’applicazione credito d’imposta anche nel caso in cui il contribuente proceda al nuovo acquisto con l’agevolazione “prima casa” prima di vendere l’abitazione agevolata pre-posseduta.

Con diversi documenti di prassi, difatti, è stato affermato il principio per cui può beneficiare del credito d’imposta per il recupero dell’imposta di registro o dell’IVA versata sul precedente acquisto anche il contribuente che acquista una nuova “prima casa”, purché rivenda entro un anno l’immobile agevolato pre-posseduto.

In sostanza, quando fu introdotta la possibilità di fruire dell'agevolazione prima casa anche sul nuovo immobile, purché la rivendita del precedente avvenisse entro un anno, parve opportuno adeguare alla novità anche la disciplina del credito d'imposta in ragione della stretta connessione tra le due agevolazioni.

Ora, lo stesso ragionamento è stato portato avanti anche in questa sede dall'Agenzia delle Entrate.

Così come in passato è stata riconosciuta la necessità di estendere la possibilità della rivendita della vecchia “prima casa” post acquisto della nuova “prima casa” anche al credito d'imposta, ora deve ritenersi che l'ampliamento del termine per la rivendita (da uno a due anni) valga anche ai fini di tale agevolazione.

Ancora una volta, dunque, l'Agenzia delle Entrate va oltre il dato normativo in nome della ratio su cui trova fondamento il credito: incentivare il mercato immobiliare anche tramite sostituzione della “prima casa”.

In conclusione, il contribuente che acquista una nuova abitazione richiedendo l'agevolazione “prima casa”, pur essendo ancora titolare di un immobile acquistato con lo stesso beneficio, potrà usufruire del credito d'imposta per il riacquisto della “prima casa” di cui all'art. 7 della L. 448/98 qualora rivenda la vecchia abitazione entro due anni dal nuovo acquisto.

In tali casi il credito d'imposta è concesso al contribuente in via provvisoria. Nel caso in cui non proceda alla rivendita dell'immobile pre-posseduto entro il termine di due anni, decade - oltre che dall'agevolazione “prima casa” di cui ha beneficiato per il riacquisto - anche dal diritto al credito.

Allegati

[Risposta_n_197_30_luglio_2025.pdf](#)

[Apri](#)