

Prima casa e credito d'imposta per il riacquisto: i termini per non perdere i benefici

2 Dicembre 2025

L'estensione da uno a due anni per procedere alla vendita della “prima casa”, conservando il credito d'imposta per il riacquisto, opera solo se l'alienazione è successiva al nuovo acquisto. Diversamente, resta il termine di un anno se la vendita dell'ex prima casa precede il nuovo acquisto agevolato. È questo il principio affermato con la **Risposta n. 297 del 26 novembre 2025**, con cui l'Agenzia delle Entrate scioglie (negativamente) un dubbio interpretativo sorto in relazione alla possibilità di applicare il termine esteso anche al credito d'imposta per il riacquisto della “prima casa”.

Si tratta del **credito d'imposta** (articolo 7 della L. n. 448/1998) **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”**, in misura pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato.

Con la circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, parallelamente alle modifiche che avevano interessato la normativa in materia di “prima casa”, il credito d'imposta spetta anche quando il contribuente acquista la nuova abitazione prima della vendita dell'immobile già posseduto.

Ciò premesso, si ricorda che l'art. 1, comma 116, della legge di bilancio 2025 (L. n. 207/2024) ha ampliato, da 1 a 2 anni il termine per rivendere la prima casa già posseduta, a favore dei contribuenti che hanno acquistato una nuova abitazione fruendo dei benefici prima casa, senza prima cedere quella già acquistata con le medesime agevolazioni. Ora, già con una recente 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 (art. 7 della L. 448/98).

Tuttavia, l'interpello in oggetto pone un freno a tale estensione e crea una distinzione in relazione al termine applicabile ai fini della maturazione del credito

d'imposta. Distinzione che viene determinata dal momento in cui il contribuente procede alla vendita dell'ex prima casa.

In sostanza:

- se il contribuente procede alla vendita dell'ex prima casa prima di acquistare la nuova, ai fini della maturazione del credito d'imposta, il riacquisto deve avvenire entro il minor termine di 1 anno dall'alienazione. In questo caso, pertanto, il contribuente dovrà vendere la prima casa già posseduta e, entro massimo 1 anno, acquistare una nuova abitazione fruendo dei benefici prima casa e del credito d'imposta;
- se il contribuente procede alla vendita dell'ex prima casa dopo aver acquistato la nuova prima casa, ai fini della maturazione del credito d'imposta, la vendita deve avvenire entro il maggior termine di 2 anni dall'acquisto. In tale ipotesi, quindi, il contribuente potrà acquistare una nuova abitazione fruendo dei benefici prima casa e del credito d'imposta, a condizione di rivendere la prima casa già posseduta entro 2 anni dal nuovo acquisto.

Nel motivare tale disallineamento, l'Agenzia delle Entrate ricorda che, come previsto dall'art.7 della L. n. 448/1998, 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 ormai da tempo l'applicazione del 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 già in suo possesso. Ciò per la stretta connessione tra le due agevolazioni. E proprio tale connessione ha portato le Entrate a riconoscere che l'ampliamento del termine per la rivendita (da uno a due anni) valga anche ai fini del credito d'imposta quando il nuovo acquisto sia anteriore alla rivendita dell'ex prima casa.

La stessa estensione interpretativa non viene, invece, concessa nell'ipotesi inversa, quando si procede alla vendita della ex prima casa e successivamente si acquista la nuova. Ciò in quanto, a detta dell'amministrazione finanziaria, la modifica normativa ha esteso il termine solo in relazione alla rivendita postuma.

E considerato che le norme di natura agevolativa non sono suscettibili di interpretazione estensiva, non è possibile estendere il termine anche all'ipotesi di riacquisto della prima casa espressamente contemplata dall'art. 7 L. 448/1998, ovvero di rivendita seguita dal nuovo acquisto

Allegati

[Risposta_n_297_26_novembre_2025.pdf](#)

[Apri](#)