

Agevolazione prima casa Il riacquisto a un anno dalla vendita blocca la decadenza dell'incentivo

L'acquirente deve comprare un'altra unità immobiliare destinandola ad abitazione principale. Previsto anche un tax credit

Angelo Busani

L'agevolazione «prima casa» è diventata un rompicapo a seguito della legge 207/2024 recante la legge di Bilancio 2025. L'articolo 1, comma 116, infatti, ha consentito a chi ha già una prima casa di acquistare un'altra abitazione con quest'incentivo, a patto di vendere quella comprata in precedenza entro due anni dal nuovo acquisto. Il termine previgente era di un anno.

Quest'allungamento ha creato un'enorme complicazione, perché il termine biennale si incrocia sia con il termine annuale entro il quale occorre comprare un'abitazione principale per non decadere dal beneficio fiscale in caso di vendita della prima casa nel quinquennio che decorre dalla data del suo acquisto; sia con il termine annuale o biennale (a seconda dei casi) entro il quale occorre effettuare l'acquisto valevole per la maturazione del credito d'imposta che la legge concede in caso di riacquisto della prima casa. Cerchiamo di fare chiarezza.

Incentivato chi non possiede altre case

L'agevolazione compete al ricorrere di alcuni presupposti, tra cui la mancanza di una «prepossidenza». Ossia non spetta a chi è titolare (Nota II-bis, comma 1, all'articolo 1, Dpr 131/1986):

- in via esclusiva o in comunione con il coniuge, del diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa di abitazione nel territorio del Co-

mune in cui si trova l'immobile da acquistare;

- neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con l'agevolazione «prima casa».

Chi si trova in una di queste situazioni e vuole effettuare un acquisto agevolato deve, dunque, cessare la prepossidenza prima di effettuare il nuovo acquisto (ad esempio, vendendo o donando la casa preposseduta).

C'è però un'eccezione, cioè un caso in cui la prepossidenza può essere cessata anche dopo il nuovo acquisto. Questo, tuttavia, riguarda solo l'ipotesi in cui il contribuente possiede un'abitazione acquistata con la prima casa: il contribuente può dar corso a una sequenza «acquisto/acquisto/vendita», quindi acquistare col beneficio fiscale un'altra prima casa e vendere la casa preposseduta (e acquistata con l'agevolazione) entro due anni dal nuovo acquisto. Il termine biennale si applica a chi ha comprato dal 1° gennaio 2024 in poi (prima era concesso un anno).

Ad esempio, Tizio è proprietario di una prima casa comprata nel 2018 e intende comprare nel 2026 un'altra prima casa. Per ottenere l'incentivo, deve vendere la casa comprata nel 2018 e poi fare il nuovo acquisto; in alternativa, deve fare il nuovo acquisto (ad esempio il 20 settembre 2026) e, entro due anni (entro il 20 settembre 2028), vendere la casa già posseduta.

Riacquisto dopo una vendita prima di cinque anni

Si decade dall'agevolazione se si effettua un'«alienazione infrakinquennale» e cioè si vende o si dona la prima casa acquistata da meno di cinque anni (Nota II-bis, comma 4).

Ad esempio, Tizio è proprietario di una prima casa comprata nel 2023 e la vende nel 2026. Questa vendita, avvenuta entro cinque anni dal primo acquisto agevolato, provoca la decadenza dall'agevolazione goduta nel 2023 (viene recuperata la differenza tra imposta agevolata e ordinaria e comminata una sanzione del 30% sulla differenza).

La decadenza può essere evitata se si effettua un'«riacquisto infrannuale» e cioè se, entro un anno dall'alienazione infrakinquennale della prima casa, si acquista un'altra casa destinandola ad abitazione principale dell'acquirente (Nota II-bis, comma 4).

Ad esempio, Tizio è proprietario di una prima casa comprata nel 2024 e la vende il 1° ottobre 2026. La vendita ricade nel periodo infrakinquennale e ciò fa scattare la decadenza. Il contribuente può, tuttavia, evitarla se compra una casa entro il 1° ottobre 2027 – cioè entro un anno – e la destina a propria abitazione principale (quest'ultimo acquisto evita la decadenza dall'agevolazione anche se fosse effettuato senza fruire nuovamente del bonus prima casa).

Acquisto pre-alienazione infrakinquennale

In caso di alienazione infrakinquennale la decadenza si evita anche nel caso in cui si imposti una sequenza «acquisto/acquisto/vendita» e cioè questa vendita (o donazione) sia stipulata entro un anno dal-

la data di acquisto (anche senza l'agevolazione «prima casa») di un altro alloggio destinato ad abitazione principale del contribuente (Risposta a interpello 551/2021).

La risposta a interpello 314/2025 ha confermato che quest'ultimo termine è annuale e non biennale. Pertanto, ne deriva una disarmonia: da un lato, il contribuente può acquistare con l'agevolazione senza aver già alienato la prepossidenza, potendola alienare entro due anni dal nuovo acquisto; dall'altro lato, il contribuente decade dall'agevolazione ottenuta in sede di acquisto della prepossidenza se, avendo comprato un'altra prima casa prima di alienare la prepossidenza, effettua l'alienazione infrakinquennale dopo un anno dal nuovo acquisto.

Ad esempio, Tizio è proprietario di una prima casa comprata nel 2023. Acquista poi un'altra prima casa il 1° ottobre 2026. Il contribuente evita la decadenza (riguardo all'agevolazione conseguita nel 2023) se destina ad abitazione principale la casa comprata nel 2026 ed entro il 1° ottobre 2027 vende quella comprata nel 2023. Questa vendita consente a Tizio anche di non perdere per ragioni di prepossidenza l'agevolazione ottenuta nel 2026.

Tax credit con riacquisto infrannuale

Matura un credito d'imposta chi compra la prima casa, la vende oppure la dona (in qualsiasi data) e poi effettua un riacquisto infrannuale, cioè compra un'altra prima casa entro un anno da questa vendita (articolo 7, legge 448/1998). Il credito

è pari all'imposta di registro o all'Iva pagati per il primo acquisto, con un tetto massimo pari al registro o all'Iva dovuti per il nuovo acquisto.

Ad esempio, Tizio è proprietario di una prima casa comprata nel 2018 (con imposta di registro di 2mila euro). Il 1° ottobre 2026 Tizio vende questa casa. Se entro il 1° ottobre 2027 Tizio compra un'altra prima casa (imposta di registro di 3mila euro) matura un tax credit, che in questo caso sarà di 2mila euro.

Tax credit con riacquisto infrabiennale

Il credito d'imposta matura anche se si dà corso a una sequenza di atti diversa da quella descritta in precedenza (interpello 197/2025), cioè se si fa l'acquisto di una prima casa, si acquista un'ulteriore prima casa ed, entro due anni da quest'ultimo acquisto, si vende o si dona la casa acquistata in data più remota.

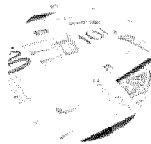
Ad esempio, Tizio possiede una prima casa comprata nel 2018 (con imposta di registro di 4mila euro). Il 1° ottobre 2026 acquista un'altra prima casa (con imposta di registro di 3mila euro). Il contribuente matura un credito d'imposta di 3mila euro se entro il 1° ottobre 2028 vende la casa comprata nel 2018. Questa vendita consente a Tizio anche di non perdere – per motivi di prepossidenza – l'agevolazione ottenuta nel 2026.

In quest'ultimo caso, a differenza degli altri (ove ha ragionato invocando la necessità di leggere restrittivamente le norme), l'Agenzia adotta un criterio di interpretazione estensivo, con la conseguenza che c'è un anno di tempo, nella sequenza «acquisto/vendita/acquisto» e cioè per l'acquisto di un'altra prima casa, se è successivo alla alienazione della casa anch'essa in precedenza comprata con l'aiuto. Questo termine non è stato innovato dalla manovra 2025, che ha inciso solo sul riacquisto che evita la decadenza per alienazione infraquinquennale (interpello 297/2025).

Ci sono, invece, due anni nella sequenza «acquisto/acquisto/vendita» e cioè per l'acquisto di un'altra prima casa se l'alienazione della casa comprata in precedenza segue il riac-

quisto. Questo termine si applica a chi abbia alienato la prima casa dal 1° gennaio 2025 e a tutti i casi in cui il previgente termine annuale per il riacquisto fosse in corso al 1° gennaio 2025. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Requisiti per il tax credit

Matura un credito d'imposta chi compra la prima casa, la vende o la dona e poi opera un riacquisto infrannuale. Ma anche chi compra

una prima casa, acquista un'altra prima casa e, entro due anni da quest'ultima operazione, vende o dona l'abitazione comprata prima (riacquisto infrabiennale).

