

Risposta n. 127/2025

OGGETTO: Agevolazione "prima casa" – nuovo termine rivendita immobile agevolato pre-posseduto ex articolo 1, comma 116 della legge 30 dicembre 2024, n.207

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

QUESITO

L'*Istante*, rappresenta di essere proprietario di un'abitazione acquistata nel 2018 con le agevolazioni "*prima casa*" e che in data 25 gennaio 2024, ha acquistato, nello stesso comune, un'altra abitazione, avvalendosi della agevolazione in esame e impegnandosi ad alienare entro un anno l'immobile agevolato pre-posseduto.

Al riguardo, l'*Istante* rappresenta che «*a causa di ritardi da parte della banca dell'acquirente, non è riuscito a vendere entro il 25 gennaio 2025, ma nel frattempo è intervenuto il comma 116 della legge n. 207/2024 (legge di bilancio 2025) che ha trasformato l'alienazione infrannuale in alienazione infrabiennale*».

Premesso quanto sopra, l'*Istante* chiede di conferma che i «*rogiti stipulati nel 2024 per i quali il termine annuale non sia scaduto al 31 dicembre 2024 rientrano nella nuova "alienazione infrabiennale"*».

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che «*i rogiti stipulati nel 2024 per i quali il termine annuale*» per la rivendita dell'abitazione agevolata pre-posseduta «*non sia scaduto al 31 dicembre 2024, rientrano nella "nuova alienazione infrabiennale"*», ai sensi del comma 4-bis, della Nota II-bis, all'articolo 1, della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito "*TUR*"), come modificato dall'articolo 1, comma 116, della legge 30 dicembre 2024, n. 207.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'agevolazione c.d. "*prima casa*" è disciplinata dalla Nota II-bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al *TUR*. Tale articolo prevede l'applicazione dell'aliquota del 2 per cento per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione di categoria catastale diversa da A/1, A/8, A/9 e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, al ricorrere delle seguenti condizioni:

«*a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza [...]*»;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo [...].».

Il successivo comma 4-bis, come modificato dall'articolo 1, comma 116, della legge 30 dicembre 2024 n. 207 (legge di bilancio 2025), stabilisce che «*L'aliquota del 2 per cento 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. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4*».

La modifica normativa, introdotta dal citato comma 116, dell'articolo 1 della legge di bilancio 2025, ha, dunque, raddoppiato il termine per vendere la "prima casa" senza perdere l'agevolazione per il nuovo acquisto, in quanto il contribuente resta momentaneamente titolare di due immobili, acquistati entrambi con il beneficio in esame.

Con riferimento alla decorrenza della nuova disposizione, l'Agenzia delle Entrate ha precisato, con risposta fornita nel corso dell'8° Forum dei Commercialisti, tenutosi

il 27 gennaio 2024 e pubblicata su Italia Oggi il 28 gennaio 2025, che il citato articolo 1, comma 116, della legge di bilancio 2025 non prevede che l'estensione del predetto limite temporale sia riservata agli atti di acquisto di immobili stipulati a far data dal 1 gennaio 2025 e che lo stesso si applica anche nel caso in cui, al 31 dicembre 2024, non sia ancora decorso il termine di un anno, entro cui il contribuente è tenuto ad alienare l'immobile pre-posseduto.

Pertanto, nel caso rappresentato, considerato che, secondo quanto dichiarato dall'*Istante*, il secondo acquisto dell'abitazione con l'agevolazione "*prima casa*" è avvenuto in data 25 gennaio 2024 e, dunque, al momento dell'entrata in vigore della citata modifica normativa introdotta, il termine per rivendere l'immobile agevolato pre-posseduto era ancora in corso, si ritiene applicabile il nuovo termine di due anni per rivendere il suddetto immobile.

In sostanza, l'*Istante*, in virtù dell'intervento normativo in esame, avrà tempo fino al 25 gennaio 2026 per alienare l'abitazione agevolata pre-posseduta, senza decadere dai benefici "*prima casa*" fruiti sul nuovo acquisto.

**Per il Direttore Centrale ad interim
Atto di delega prot. R.I. 8569 del 14.04.2025**

**IL CAPO SETTORE
(firmato digitalmente)**