



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **AGEVOLAZIONI PRIMA CASA 2025: PIÙ TEMPO PER VENDERE LA “VECCHIA” ABITAZIONE E NON PERDERE I BENEFICI**

*Pubblicato il 8 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano*



L'ultima Legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024) introduce un'importante modifica per chi desidera comprare un nuovo immobile sfruttando le agevolazioni **prima casa**, ma è ancora proprietario di una precedente abitazione acquistata con lo stesso beneficio. Da gennaio 2025, infatti, il termine per vendere la cosiddetta “ex prima casa” raddoppia: non ci sarà più un anno di tempo, bensì due anni, per evitare di perdere l'aliquota ridotta su imposte di registro o IVA.

## Primo sguardo alle finalità della norma

La ratio della misura è rendere meno pressante il passaggio a una nuova abitazione, concedendo più respiro agli acquirenti. Fino al 2024, possedere ancora l'immobile comprato con la stessa agevolazione comportava l'obbligo di venderlo entro dodici mesi dal rogito successivo, pena la decadenza dal beneficio fiscale.

Oggi, con l'estensione a ventiquattro mesi, si offre la possibilità di pianificare con maggiore tranquillità la vendita, evitando corse contro il tempo e possibili contraccolpi economici.

## Gli effetti sul regime delle imposte indirette

Quando si acquista una casa con i requisiti di “prima abitazione” e si beneficia del regime di favore, l'imposta di registro è ridotta dal 9% al 2% (o l'IVA scende dal 10% al 4% se il venditore è un'impresa), mentre le imposte ipotecaria e catastale sono applicate in misura fissa. Questa agevolazione è subordinata a varie condizioni, tra cui l'assenza di altre proprietà simili già acquistate con la medesima formula.

La legge, comunque, consente di ottenere l'agevolazione anche qualora si possieda ancora l'immobile precedente, purché esso venga ceduto entro il termine stabilito, che ora diventa di due anni.

## Cosa cambia per il credito d'imposta sul riacquisto

In merito al credito d'imposta previsto in caso di rivendita della prima casa e successivo nuovo acquisto, la normativa non subisce un ampliamento analogo. Il credito di cui alla L. 448/1998 continuerà a richiedere l'alienazione della casa vecchia entro un anno, se preceduta dal nuovo acquisto, per poter essere utilizzato. Pertanto, se si supera il limite di dodici mesi, non sarà possibile sommare il vantaggio del credito d'imposta ai benefici riconosciuti dalla nuova agevolazione “prima casa”.

Rimane valido, comunque, il nuovo termine di due anni per evitare la decadenza dall'aliquota ridotta.

## Esempi concreti di applicazione

Se un contribuente acquista a gennaio 2025 una nuova abitazione con le imposte ridotte, ma possiede ancora l'immobile comprato anni prima come prima casa, ha tempo fino a gennaio 2027 per completare la rivendita e non perdere le agevolazioni sul nuovo acquisto.

Viceversa, se lo stesso contribuente volesse anche sfruttare il credito d'imposta sul riacquisto, sarebbe comunque tenuto a rispettare il limite di un anno per la vendita della precedente casa.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA