



CREDITO IMPOSTA PRIMA CASA: ESTESO A DUE ANNI IL TERMINE PER LA RIVENDITA

Pubblicato il 18 Agosto 2025 di Sabatino Pizzano



L'Agenzia delle Entrate ha esteso il beneficio del termine biennale anche al **credito imposta prima casa**, superando il vincolo temporale annuale previsto dall'articolo 7 della legge 448/98. Questa interpretazione amplia significativamente le possibilità operative per i contribuenti che intendono sostituire la propria abitazione principale. Il chiarimento dell'Amministrazione finanziaria, formalizzato attraverso la risposta ad interpello numero 197 del 30 luglio 2025, affronta una questione procedurale che nella prassi quotidiana genera frequenti incertezze. Si tratta di stabilire se il nuovo termine di due anni introdotto dalla legge di bilancio 2025 per l'agevolazione prima casa debba applicarsi anche al meccanismo del credito d'imposta.

Estensione retroattiva per gli acquisti 2024

La posizione assunta dalle Entrate presenta caratteri di particolare rilevanza per chi ha perfezionato transazioni immobiliari nel corso del 2024. L'interpretazione amministrativa ha infatti stabilito che il **credito imposta prima casa** mantiene la propria validità anche quando la cessione dell'immobile precedentemente posseduto avviene entro il nuovo termine biennale.

Questo orientamento si applica retroattivamente agli atti stipulati prima del primo gennaio 2025, a condizione che al 31 dicembre 2024 il precedente termine annuale non risultasse ancora decorso. Un'applicazione che, nella casistica comune, riguarda numerosi contribuenti che si erano impegnati alla rivendita secondo i termini previgenti.

La ratio dell'intervento normativo, secondo l'Amministrazione, è identica a quella che ha caratterizzato le precedenti modifiche legislative: incentivare il mercato immobiliare agevolando la sostituzione della prima casa. Si consideri che già nel 2016, quando fu introdotta la possibilità di acquistare una nuova prima casa pur possedendo un immobile agevolato (purché alienato entro un anno), l'Agenzia delle Entrate aveva esteso questa facoltà anche al credito d'imposta.

Meccanismo di funzionamento e condizioni operative

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, disciplinato dall'articolo 7 della legge 448/98, rappresenta un beneficio fiscale strettamente correlato alle agevolazioni prima casa. Nella prassi applicativa, questo strumento consente di recuperare l'imposta di registro o l'IVA corrisposta in occasione del primo acquisto agevolato, utilizzando tale credito per il pagamento delle imposte dovute sul secondo trasferimento.

Il funzionamento del meccanismo prevede che il credito d'imposta sia concesso in via provvisoria al momento del nuovo acquisto. La sua definitiva spettanza è condizionata all'alienazione dell'immobile precedentemente posseduto entro il termine stabilito. Come spesso accade nelle agevolazioni fiscali, il mancato rispetto delle condizioni temporali comporta la **decadenza sia dall'agevolazione prima casa che dal credito d'imposta**.

L'aspetto più delicato riguarda la coordinazione tra le due forme di beneficio. Il credito d'imposta non può prescindere da due acquisti entrambi effettuati con le agevolazioni prima casa, mentre è possibile ottenere l'agevolazione prima casa senza necessariamente maturare il diritto al credito d'imposta.

Interpretazione adeguatrice e superamento del dato normativo

La posizione assunta dall'Agenzia delle Entrate presenta profili di particolare interesse sotto il profilo interpretativo. L'articolo 7 della legge 448/98, nella sua formulazione letterale, continua a fare riferimento al termine massimo di un anno tra rivendita e riacquisto come condizione per il sorgere del credito.

L'Amministrazione ha tuttavia fornito un'interpretazione che supera apertamente il dato normativo testuale, applicando al **credito**

imposta prima casa il termine biennale introdotto per l'agevolazione prima casa dalla legge di bilancio 2025. Si tratta di un'interpretazione adeguatrice, come la definisce la stessa Agenzia, fondata sulla ratio dell'intervento legislativo piuttosto che sulla lettera della norma.

È opportuno notare che questo approccio interpretativo prosegue un percorso già tracciato in passato. Quando nel 2016 il legislatore concesse la possibilità di ottenere l'agevolazione prima casa anche al contribuente ancora titolare dell'ex prima casa, l'Amministrazione chiarì che ciò aveva riflessi anche sul credito d'imposta, estendendone l'applicazione al caso di acquisto seguito da rivendita entro l'anno.

Implicazioni pratiche per il contribuente

Il caso oggetto dell'interpello riguardava un contribuente che nel novembre 2024 aveva acquistato una nuova abitazione richiedendo le agevolazioni prima casa e il credito d'imposta per il riacquisto ex articolo 7 della legge 448/98. Al momento dell'acquisto, il soggetto era ancora proprietario dell'ex prima casa, impegnandosi alla rivendita entro un anno secondo la normativa allora vigente.

L'entrata in vigore del nuovo termine biennale aveva generato il dubbio sulla sua applicabilità anche al credito d'imposta e, in caso negativo, sulle conseguenze pratiche da affrontare. L'Agenzia ha risolto la questione in senso favorevole al contribuente, stabilendo che il **credito imposta prima casa** può essere mantenuto purché l'alienazione avvenga entro due anni dal nuovo acquisto.

Diversamente, sottolinea l'Amministrazione finanziaria, il nuovo termine di due anni per l'agevolazione prima casa finirebbe per pregiudicare il diritto al credito d'imposta sul nuovo acquisto. Una valutazione che evidenzia la necessità di mantenere coerenza tra i diversi strumenti agevolativi.

Aspetti applicativi nel caso standard

La risposta dell'Agenzia lascia aperto un interrogativo sulla portata dell'estensione del termine per il credito a due anni. Non viene infatti esplicitamente chiarito se tale estensione valga anche nel caso standard in cui la vendita preceda il riacquisto. Nella pratica professionale si osserva che questa situazione è altrettanto frequente e meritevole di chiarimento.

La logica del provvedimento suggerirebbe un'applicazione estensiva anche a questa fattispecie, considerato che la ratio dell'intervento normativo è identica: incentivare il mercato immobiliare attraverso la sostituzione della prima casa. Tuttavia, nell'esperienza applicativa, è sempre opportuna cautela in assenza di un chiarimento espresso.

Il meccanismo del **credito imposta prima casa** si conferma quindi come uno strumento complesso ma efficace per supportare la mobilità immobiliare. La sua applicazione richiede particolare attenzione ai termini temporali e alle condizioni operative, aspetti spesso trascurati nella pianificazione delle operazioni immobiliari.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA