Studio BBM Associati

PIÙ TEMPO PER VENDERE LA PRIMA CASA SENZA PERDERE LE AGEVOLAZIONI: IL TERMINE RADDOPPIA A 2 ANNI

N. 96 | 23 Maggio 2025 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 96 DEL 23 MAGGIO 2025

Il Fisco ritorna a fornire chiarimenti in merito alla cosiddetta agevolazione “prima casa” e al termine per vendere l’abitazione principale senza perdere l’agevolazione in caso di un nuovo acquisto.
È questo il tema su cui si focalizza l’Agenzia delle Entrate con sua risposta a specifico interpello.

L’istanza è stata avanzata da un contribuente, proprietario di un’abitazione acquistata nel 2018 con le agevolazioni “prima casa” e che, il 25 gennaio 2024, ha acquistato, nello stesso comune, un’altra abitazione, avvalendosi dell’agevolazione in esame e impegnandosi ad alienare entro un anno l’immobile agevolato pre – posseduto. In merito, l’istante specifica 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 intervenuta la Legge di bilancio 2025 che ha raddoppiato il termine per rivendere la “prima casa”.

Il parere dell’Agenzia delle Entrate

Preliminarmente, l’Amministrazione Finanziaria richiama la disciplina relativa all’agevolazione “prima casa”. La disciplina normativa prevede l’applicazione dell’aliquota del 2% per gli atti di acquisto della proprietà di case e di abitazioni che rientrano nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, nonché agli atti relativi alla nuda proprietà, all’usufrutto, all’uso e all’abitazione relativi alle stesse. A tal proposito, si rende necessaria la sussistenza dei seguenti requisiti:

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 dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di altri diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione del territorio del comune in cui è situato l’immobile da acquistare;

c) che nell’atto di acquisto l’acquirente dichiari 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.

La Legge di Bilancio 2025 ha introdotto una modifica normativa, raddoppiando 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, l’Agenzia delle Entrate ha chiarito che tale disposizione non prevede che l’estensione del predetto limite temporale sia riservata agli atti d’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 era tenuto ad alienare l’immobile pre – posseduto.

Pertanto, nel caso in esame, considerato che il secondo acquisto dell’abitazione con l’agevolazione “prima casa” è avvenuto il 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, l’Agenzia delle Entrate ritiene applicabile il nuovo termine di due anni per rivendere il suddetto immobile.

In pratica, il contribuente che ha formulato la domanda al Fisco, alla luce 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.

Lo Studio resta a completa disposizione

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/piu-tempo-per-vendere-la-prima-casa-senza-perdere-le-agevolazioni-il-termine-raddoppia-a-2-anni/