

Tempi e decadenze, il bonus prima casa è un rompicapo

IL Sole 24 Ore | PRIMO PIANO | 12 GENNAIO 2026 | Angelo Busani

La manovra per il 2025 ha trasformato l'agevolazione "prima casa" in un rompicapo. La legge 207/2024 (articolo 1, comma 116) ha infatti consentito a chi ha già una prima casa di acquistare un'altra abitazione con questa agevolazione, a patto di vendere quella comprata in precedenza entro due anni dal nuovo acquisto. Il termine previgente era di un anno. E proprio questo allungamento ha creato un'enorme complicazione, perché il termine biennale si incrocia: con il termine annuale entro il quale occorre comprare una abitazione principale per non decadere dal beneficio fiscale in caso di vendita della prima casa nel quinquennio che decorre dalla data del suo acquisto; con il termine annuale o biennale (a seconda dei casi, oltre illustrati) entro il quale occorre effettuare l'acquisto valevole per la maturazione del credito d'imposta che la legge concede appunto in caso di riacquisto della prima casa. Cerchiamo allora di fare chiarezza: l'agevolazione prima casa dovrebbe essere di facilissima applicazione, in quanto, per sua natura, dovrebbe essere alla portata di chiunque. Invece, già di per sé molto complicata, è ora diventata una torre di Babele, difficilissima anche per gli addetti ai lavori.

Agevolato chi non ha altre case L'agevolazione compete al ricorrere di alcuni presupposti, tra cui la mancanza di una "prepossidenza". Vale a dire che non spetta (vedi l'**esempio 1**) a chi sia 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 Comune in cui è situato 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".

Casa preposseduta venduta successivamente Chi si trova in una delle due situazioni descritte in precedenza 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, ma questo riguarda solo l'ipotesi in cui il contribuente possiede una abitazione acquistata con la prima casa (**esempio 2**): il contribuente può dar corso a una sequenza acquisto/acquisto/vendita, e quindi acquistare con il beneficio fiscale un'ulteriore prima casa e vendere la casa preposseduta (e acquistata con l'agevolazione prima casa) entro due anni dal nuovo acquisto. Il termine biennale si applica a tutti coloro che hanno comprato dal 1° gennaio 2024 in avanti (prima era concesso un anno).

La vendita prima di cinque anni Si decade dall'agevolazione (**esempio 3**) se si effettua una "alienazione infraquinquennale" e cioè si vende o si dona la prima casa che sia stata acquistata da meno di cinque anni (Nota II-bis, comma 4).

Decadenza evitata con riacquisto La decadenza appena citata può essere evitata (**esempio 4**) se si effettua un cosiddetto "riacquisto infrannuale" e cioè se, entro un anno dall'alienazione infraquinquennale della prima casa, si acquista un'altra casa destinandola ad abitazione principale dell'acquirente (Nota II-bis, comma 4).

Acquisto anteriore all'alienazione entro i 5 anni In caso di alienazione infraquinquennale la decadenza si evita (**esempio 5**) anche nel caso in cui si imposti una sequenza acquisto/acquisto/vendita e cioè tale vendita (o donazione) sia stipulata entro un anno dalla data di acquisto (anche senza l'agevolazione "prima casa") di un altro alloggio che sia 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 la disarmonia che: da un lato, il contribuente può acquistare con l'agevolazione senza aver già alienato la prepossidenza, potendola alienare entro due anni dal nuovo acquisto; d'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 questa alienazione infraquinquennale dopo il decorso di un anno dal nuovo acquisto.

Credito d'imposta con riacquisto infrannuale Matura un credito d'imposta chi compra la prima casa, la vende o la dona (in qualsiasi data) e poi effettua un riacquisto infrannuale e 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 (**esempio 6**).

Credito d'imposta 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) e cioè se si compie l'acquisto di una prima casa, si acquista un'ulteriore prima casa e, entro un biennio da quest'ultimo acquisto, si vende o si dona la casa acquistata in data più remota (**esempio 7**). In quest'ultimo caso, a differenza degli altri (ove ha ragionato invocando la necessità di leggere restrittivamente le norme agevolative), 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'ulteriore prima casa se è successivo alla alienazione della casa anch'essa in precedenza comprata con l'agevolazione; questo termine annuale 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 due anni nella sequenza acquisto/acquisto/vendita e cioè per l'acquisto di un'ulteriore prima casa se l'alienazione della casa comprata in precedenza è successiva al riacquisto. Questo termine biennale si applica a chi abbia alienato la prima casa dal 1° gennaio 2025 e anche a tutti i casi in cui il previgente termine annuale per il riacquisto fosse in corso al 1° gennaio 2025. © RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI
ESEMPI

1 La casa ricevuta in eredità Tizio possiede una casa ricevuta in eredità nel 2009 e ubicata a Varese. Ora vorrebbe acquistare un'altra abitazione, ubicata a Milano, beneficiando dell'agevolazione prima casa. Tizio ha diritto all'agevolazione, perché questa spetta al contribuente che: non ha la proprietà o la comproprietà di case; ha una quota di comproprietà di un'abitazione non comprata con l'agevolazione; ha un diritto di proprietà, di nuda proprietà o di usufrutto (non comprati con l'agevolazione, in quanto, ad esempio, avuti in eredità o in donazione) di una casa ubicata in un Comune diverso da quello nel quale si trova la casa oggetto del nuovo acquisto. 2 L'ACQUISTO DI UNA NUOVA PRIMA CASA Tizio è proprietario di una prima casa comprata nel 2018 e intende comprare nel 2026 un'altra prima casa. Per ottenere l'agevolazione, Tizio: deve vendere la casa comprata nel 2018 e poi effettuare il nuovo acquisto; in alternativa, deve effettuare il nuovo acquisto (ad esempio, il 20 aprile 2026) e poi, entro due anni (e quindi entro il 20 aprile 2028), deve vendere la casa già posseduta in precedenza. Se la casa oggetto del primo acquisto fosse invece stata acquistata nel 2024 anziché nel 2018, la sua vendita dovrebbe esser fatta entro il 20 aprile 2027 al fine di evitare la decadenza (come nell'esempio 5). 3 LA VENDITA ENTRO CINQUE ANNI 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 l'imposta agevolata e l'imposta ordinaria e comminata una sanzione del 30% su tale differenza). 4 LA VENDITA PER EVITARE LA DECADENZA Tizio è proprietario di una prima casa comprata nel 2024 e la vende il 1° marzo 2026. La vendita ricade nel periodo infraquinquennale e ciò fa scattare la decadenza. Il contribuente può tuttavia evitarla se compra una casa entro il 1° marzo 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). 5 VENDITA entro CINQUE ANNI ma dopo il nuovo ACQUISTO Tizio è proprietario di una prima casa comprata nel 2023. Acquista poi un'altra prima casa il 1° marzo 2026. Il contribuente evita la decadenza (con riguardo all'agevolazione conseguita nel 2023) se destina a propria abitazione principale la casa comprata nel 2026 ed entro il 1° marzo 2027 vende la casa comprata nel 2023. Questa vendita consente a Tizio anche di non perdere per ragioni di prepossidenza l'agevolazione ottenuta nel 2026. 6 CREDITO D'IMPOSTA CON RIACQUISTO INFRANNUALE Tizio è proprietario di una prima casa comprata nel 2018 (con imposta di registro di 2mila euro). Il 1° marzo 2026 Tizio vende tale casa. Se entro il 1° marzo 2027 Tizio compra un'altra prima casa (imposta di registro di 3mila euro) matura un credito d'imposta, che nel caso specifico sarà di 2mila euro. 7 CREDITO D'IMPOSTA CON RIACQUISTO NEI DUE ANNI Tizio è proprietario di una prima casa comprata nel 2018 (con imposta di registro di 4mila euro). Il 1° marzo 2026 Tizio 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° marzo 2028 vende la casa comprata nel 2018. Questa vendita consente a Tizio anche di non perdere - per ragioni di prepossidenza - l'agevolazione ottenuta nel 2026.