

Riacquisto prima casa, più tempo per la cessione

Interpello

Chi ha già fruito dei benefici ha due anni per alienare l'abitazione precedente

Registro e Iva del secondo acquisto sono al netto di quanto versato per il primo

Angelo Busani

Il credito d'imposta per il cosiddetto "riacquisto" della prima casa (articolo 7 della legge 448/1998) si origina anche quando il contribuente:

- a) acquista una abitazione (casa 1) con l'agevolazione prima casa;
- b) acquista un'altra abitazione (casa 2) con l'agevolazione prima casa;
- c) vende la casa 1 entro due anni dall'acquisto di casa 2.

Lo riconosce l'agenzia delle Entrate nella risposta a un interpello 197 pubblicata ieri, così parificando la situazione appena sopra illustrata a quella che l'articolo 7 della legge 448/98 volle originariamente beneficiare e cioè:

- a) l'acquisto di casa 1 con l'agevolazione prima casa;
- b) la vendita di casa 1;
- c) l'acquisto di casa 2 con l'agevolazione prima casa se effettuato entro un anno dalla vendita di casa 1.

Il credito d'imposta

Il credito d'imposta consiste nel fatto che l'importo dell'imposta di registro o dell'Iva pagate in occasione dell'acquisto di casa 1 viene

scomputato dall'importo dell'imposta di registro dovuta per l'acquisto di casa 2.

In sostanza, la legge intende favorire, con questo credito, l'acquisto di casa 2 evitando al contribuente una reiterata imposizione per l'acquisto di una ulteriore prima casa.

L'evoluzione delle norme

L'applicazione della normativa che regola questa materia si è assai complicata (provocando una notevole confusione anche tra addetti ai lavori) per diverse ragioni che inscindibilmente si intrecciano:

- l'introduzione della norma (articolo 1, comma 55, legge 208/2015) per la quale si considera non prepossidente (e quindi idoneo al beneficio prima casa) il contribuente che, essendo proprietario di una abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa (casa 1), compri un'altra prima casa (casa 2) e alieni la casa 1 entro un anno dall'acquisto di casa 2;

- l'introduzione della norma (articolo 1, comma 116, legge 207/2024, in vigore dal 1° gennaio 2025) secondo cui l'alienazione di casa 1 di cui al punto precedente può essere effettuata entro due anni dall'acquisto di casa 2;

- il fatto che la legge 208 e la legge 207 sono intervenute solamente sul tema dell'acquisto in presenza di una prepossidenza (e dell'alienazione della prepossidenza non prima, ma dopo aver effettuato l'acquisto di casa 2) dimenticando di prendere in esame il fatto che la concatenazione tra acquisti e vendite genera appunto il credito d'imposta di cui alla legge 448;

- il fatto che l'acquisto di casa 2 in presenza della prepossidenza di casa 1 nello stesso Comune (da alienare, in precedenza, entro un anno dall'acquisto di casa 2 e ora entro due anni), può essere effettuato, a seguito di una opinabile scelta legislativa in tal senso, solo con riguardo a una casa 1 acquistata con imposte agevolate (e non, ad esempio, con una casa ereditata o ricevuta in donazione o per qualsiasi ragione acquistata senza l'agevolazione prima casa).

LEGGE DI BILANCIO

Legge 207/2024

Le modifiche introdotte dalla legge di Bilancio 2025 consentono al contribuente di fruire delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto di un nuovo immobile, ancorché risulti già titolare di altra abitazione acquistata con le agevolazioni, a condizione che l'immobile preposseduto venga alienato entro due anni dal nuovo acquisto agevolato.

L'interpello delle Entrate

Ora, tirando le fila di tutte le assai complicate considerazioni che precedono, oggi abbiamo dunque, in via interpretativa, il risultato che se Tizio, sempre avvalendosi dell'agevolazione prima casa, compra la casa 1 e poi la casa 2 ed entro due anni da questo secondo acquisto aliena la casa 1, non solo reitera l'agevolazione, ma anche beneficia del credito d'imposta.