Agevolazioni prima casa, termine unico di due anni

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 04 NOVEMBRE 2026 | Angelo Busani

Armonizzati i termini per ottenere l'agevolazione prima casa, anche per chi attualmente ha già stipulato il rogito d'acquisto: l'articolo 41 del disegno di legge di Bilancio 2027 facilita l'acquisto di abitazioni rendendo coerente l'attuale babele dei termini da rispettare per avvalersi del beneficio, che è il frutto di una legislazione stratificatasi nel tempo senza coerenza. Interessante è notare che tecnicamente si tratta di modifiche disposte con riguardo al testo unico delle imposte indirette (Dlgs 123/2025) che entrerà in vigore il 1° gennaio 2027, e che le modifiche interesseranno anche chi, alla stessa data, si troverà in una situazione in cui non siano «ancora decorsi i termini previgenti». Vediamo dunque di quali termini si tratta. La legge attuale (Nota II-bis, comma 1, lettera A, all'articolo 1, Tariffa Parte Prima, allegata al Dpr 131/1986) stabilisce che l'agevolazione prima casa (imposta di registro con aliquota 2% e Iva con aliquota 4%) compete a chi già abbia la propria residenza nel Comune ove è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto agevolato nonché a chi vi trasferisca la residenza entro diciotto mesi dalla data del rogito di acquisto. La nuova norma (Nota I, comma 1, lettera A, all'articolo 1, Tariffa Allegato 1, Parte I, allegata al Dlgs 123/2025) porta a due anni il termine per lo spostamento di residenza. Ad esempio, se Tizio ha comprato la casa il 20 ottobre 2025, il termine per spostare la residenza non sarà più il 21 aprile 2027, ma diventerà il 21 ottobre 2027. Nell'attuale comma 4 della Nota II-bis è prescritto che decade dall'agevolazione prima casa (e riceve una sanzione) chi vende la casa acquistata con il beneficio fiscale prima del decorso di cinque anni dalla data del rogito. Tuttavia, la decadenza è evitata se, entro un anno dalla vendita (interpello 314/2025), il contribuente procede all'acquisto di un'altra casa (non necessariamente beneficiando di nuovo dell'agevolazione prima casa) e la adibisce a propria abitazione principale. Nel nuovo comma 4 della Nota I il termine per riacquistare è stato portato a due anni. Ad esempio, se Tizio ha venduto la sua casa il 20 febbraio 2026 (avendola acquistata nel 2022), il termine per comprare una abitazione principale al fine di evitare la decadenza causata dall'alienazione infraquinquennale, non sarà più il 21 febbraio 2027, ma diventerà il 21 febbraio 2028. Nella legislazione attuale (articolo 7 della legge 448/1998) è concesso un credito d'imposta a chi vende o dona la prima casa e ne compra un'altra entro un anno. Il credito è pari all'imposta di registro o all'Iva pagate nel primo acquisto nei limiti dell'importo dell'imposta di registro o dell'Iva pagate nel secondo acquisto. Nella nuova legge (Nota I, comma 7, all'articolo 1 Tariffa Allegato 1, Parte I, allegata al Dlgs 123/2025): il termine per riacquistare dopo aver alienato è esteso a due anni; è disposto che il credito d'imposta matura anche quando l'alienazione dell'immobile precedentemente acquistato con l'agevolazione prima casa viene effettuata entro due anni dalla data del nuovo acquisto (a questa conclusione peraltro si giungeva già oggi interpretando il groviglio dell'attuale legislazione: interpello 197/2025). Ad esempio, se Tizio ha venduto la casa il 20 febbraio 2026 (avendola acquistata nel 2022), il termine per comprare un'altra prima casa al fine di beneficiare del credito d'imposta non sarà più il 21 febbraio 2027, ma diventerà il 21 febbraio 2028. Inoltre, se Tizio ha acquistato una prima casa nel 2022 e ha acquistato un'altra prima casa il 14 aprile 2026, il termine per vendere la casa acquistata nel 2022 non sarà il 15 aprile 2027, ma diventerà ufficialmente il 15 aprile 2028. © RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA