
Prima casa, due anni per vendere anche per chi ha comprato nel 2024

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 06 MAGGIO 2025 | Angelo Busani

Si applica anche a chi ha comprato la casa nel 2024 l'estensione, da uno a due anni dalla data del rogito d'acquisto, del termine per alienare l'abitazione preposseduta, al fine di non perdere l'agevolazione prima casa di cui il contribuente ha beneficiato nel 2024. È quanto l'agenzia delle Entrate afferma nella risposta a interpello 127/2025 per il caso di un acquirente che, comprata la prima casa nel 2018, nel gennaio del 2024 ha stipulato l'acquisto di un'altra abitazione, nuovamente domandando l'agevolazione, nella prospettiva di vendere entro un anno la casa acquistata nel 2018. In effetti, nel 2024 vigeva la regola che l'alienazione della casa preposseduta, al fine di consolidare il beneficio fiscale ottenuto in sede di secondo acquisto, avrebbe dovuto essere effettuata entro un anno dalla data di quest'ultimo contratto. Senonché la legge di Bilancio 2025 (legge 207/2024, articolo 1, comma 116) ha ampliato il periodo concesso per la vendita della casa preposseduta da uno a due anni, instillando il dubbio che l'allungamento del periodo "di grazia", oltre che applicarsi agli acquisti effettuati dal 1° gennaio 2025 in poi, si applicasse anche in tutti i casi in cui fosse ancora decorrente, al 31 dicembre 2024, il termine annuale previgente. In via interpretativa già si era giunti (si veda «Il Sole 24 Ore» del 13 gennaio 2025) alla conclusione che è ora avallata dall'Agenzia; ma, con il placet dell'amministrazione, oggi ogni eventuale residuo dubbio è dunque definitivamente fugato. Con l'agevolazione prima casa si abbatte l'Iva dal 10 al 4% e l'imposta di registro dal 9 al 2 per cento. Il beneficio compete se: oggetto di acquisto è un'abitazione non censita nelle categorie catastali A/1 (appartamento di lusso), A/8 (villa) o A/9 (castello o palazzo monumentale); la residenza dell'acquirente (o il luogo nel quale egli svolge la sua attività) è nel Comune ove è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto agevolato; l'acquirente non ha la titolarità esclusiva (o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione ubicata nel territorio del Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto agevolato; l'acquirente non ha la titolarità, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con l'agevolazione prima casa. Quanto a quest'ultimo requisito, la legge consente che la situazione di «impossidenza» possa anche non sussistere nel momento del nuovo acquisto: è concesso infatti che l'impossidenza sia conseguita anche posteriormente al nuovo acquisto (vendendo o donando la casa preposseduta): il periodo concesso per conseguirla era, fino al 31 dicembre 2024, di un anno a far tempo dalla data nuovo acquisto (questa possibilità era infatti definita con l'espressione «alienazione infrannuale postuma») mentre, per effetto della legge finanziaria per il 2025, il periodo concesso diventa di due anni (quindi, diventa una «alienazione infrabiennale postuma»). © RIPRODUZIONE RISERVATA