

Risposta n. 238/2025

OGGETTO: Agevolazione prima casa, modifica normativa del termine per rivendere l'abitazione agevolata pre-posseduta ex comma 4-bis, della Nota II-bis, all'articolo 1, della Tariffa Parte I, allegata al TUR e diritto al credito d'imposta ex articolo 7 della legge n. 448 del 23 dicembre 1998. Utilizzo del credito e quota spettante

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* rappresenta che:

- nel 2003, aveva acquistato, insieme al futuro coniuge, per la quota del cinquanta per cento ciascuno, un immobile fruendo dell'agevolazione "*prima casa*" e versando l'imposta di registro nella misura del 3 per cento, complessivamente pari ad euro 1000;
- nel 2011 il coniuge è deceduto e la sua quota pari al cinquanta per cento della suddetta "*prima casa*" è stata ereditata per metà dall'*Istante* (che ora detiene

il settantacinque per cento dell'immobile) e per l'altra metà dal figlio, minorenni e fiscalmente a carico dell'*Istante*;

- nel 2024, ha acquistato una nuova "*prima casa*" in un altro Comune, corrispondendo l'IVA con aliquota del 4 per cento ed impegnandosi a vendere la precedente abitazione nel termine di un anno, in seguito esteso dalla legge di Bilancio 2025 a due anni dal nuovo acquisto e, dunque, entro il 2026.

Tanto premesso, l'*Istante* chiede di poter «recuperare in sede di dichiarazione mod. 730/2025 redditi 2024 il credito d'imposta per riacquisto prima casa non utilizzato nell'acquisto della nuova prima casa perché soggetta ad IVA», nella misura di euro 1000.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante*, rispettando l'impegno ad alienare la precedente "*prima casa*" entro due anni dal nuovo acquisto del 2024, ovvero entro il 2026, ritiene di poter portare in detrazione in sede di dichiarazione dei redditi (Modello 730/2025) relativa all'anno d'imposta 2024, «il 100% di euro 1000, pagati a titolo di imposta di registro per acquisto prima casa ... nel 2003, quindi comprensivo della quota del 25 %» del figlio minore, fiscalmente a carico, «e del 75 %» di sua pertinenza «che rinviene dal 50 % relativo all'atto di acquisto nel 2003, e da ulteriore 25 % per quota ottenuta per successione nel 2011 dal coniuge de cuius ...».

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si osserva che il presente parere esclude ogni valutazione in merito alla sussistenza in capo all'*Istante* dei requisiti previsti dalla disciplina agevolativa "*prima casa*", per fruire del beneficio in esame, rimanendo al riguardo impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

L'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) stabilisce l'applicazione dell'aliquota agevolata del 2 per cento ai fini dell'imposta di registro, per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni di cui alla Nota II-*bis* al citato articolo 1.

Il comma 4-*bis*, introdotto nella Nota II-*bis* dall'articolo 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di Stabilità 2016) e da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 116, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge di Bilancio 2025), prevede che l'agevolazione si applica anche *«agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro due anni dalla data dell'atto»*.

Tale norma consente al contribuente di fruire delle agevolazioni "*prima casa*" in relazione all'acquisto di un nuovo immobile, ancorché risulti già titolare di altra abitazione acquistata con l'agevolazione in esame, a condizione che lo stesso si impegni ad alienare l'immobile preposseduto entro due anni dal nuovo acquisto agevolato.

Come chiarito con risposta n. 127 del 5 maggio 2025, il nuovo termine di due anni per l'alienazione dell'immobile agevolato preposseduto è applicabile anche per gli

acquisti per i quali al 31 dicembre 2024 sia ancora pendente il termine di un anno per procedere alla suddetta alienazione.

Con riferimento al credito d'imposta per l'acquisto della "*prima casa*", in relazione agli acquisti per i quali si applica il nuovo termine di due anni per rivendere l'abitazione agevolata preposseduta *ex comma 4-bis*, si osserva quanto segue.

Il credito d'imposta è disciplinato dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che al comma 1 stabilisce *«Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso [...]»*.

Al riguardo, la recente risposta n. 197 del 30 luglio 2025 chiarisce che la modifica normativa introdotta dalla legge di Bilancio 2025 non riguarda la formulazione dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che prevede l'attribuzione di un credito d'imposta per l'acquisizione di un'altra casa di abitazione, con le agevolazioni in esame, entro il termine di un anno dall'alienazione della precedente abitazione agevolata.

Tuttavia, come osservato nella citata risposta n. 197, l'applicazione del credito d'imposta per l'acquisto della "*prima casa*" è stata già riconosciuta con circolare dell'8 aprile 2016 n. 12/E, anche nella fattispecie inversa rispetto a quella prevista dal suddetto articolo 7, a seguito dell'introduzione del comma 4-*bis* nella Nota II-*bis* (con la legge di Stabilità 2016), in cui, come nel caso in esame, il contribuente procede al nuovo acquisto con le agevolazioni "*prima casa*", ancor prima di vendere l'abitazione agevolata preposseduta (*cfr.* circolari 8 aprile 2016 n. 12/E; 25 giugno 2021, n.7/E e 19 giugno 2023, n. 15/E).

Pertanto - chiarisce la citata risposta n. 197 - *«Considerato che oggetto della recente modifica legislativa in argomento [di cui al citato comma 116] è il medesimo comma 4-bis e che la ratio dei due interventi normativi è la medesima, volta ad agevolare la sostituzione della "prima casa", si ritiene che anche nell'ipotesi in esame, in cui il riacquisto della nuova "prima casa" precede l'alienazione dell'abitazione preposseduta, il maggior termine di due anni per la rivendita non pregiudichi il diritto al credito d'imposta per il nuovo acquisto, a condizione che l'immobile agevolato preposseduto venga alienato entro il termine di due anni dal suddetto nuovo acquisto. Pertanto, nella fattispecie in esame, il credito d'imposta è concesso in via provvisoria a condizione che l'abitazione agevolata preposseduta venga alienata entro il citato termine. In mancanza di tale alienazione entro il termine di due anni previsto dal comma 4-bis, della Nota II-bis, l'acquirente decade dall'agevolazione "prima casa" fruita per il riacquisto e conseguentemente verrà meno il diritto al credito d'imposta».*

Quanto all'utilizzo del suddetto credito d'imposta, il comma 2, del citato articolo 7 della legge n. 448 del 1998, stabilisce, tra l'altro, che *«Il credito d'imposta di cui al*

comma 1 può essere [...] utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; [...]. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi».

Al riguardo, con la circolare del 1° marzo 2001, n. 19/E, a cui si rinvia per ulteriori chiarimenti, sono state fornite indicazioni in merito al predetto credito d'imposta.

In particolare, ai fini che qui interessano, al paragrafo 1.2 è stato precisato che «*Il credito d'imposta, determinato secondo i principi esplicitati al paragrafo 1.4, è un credito personale. Esso, infatti, compete al contribuente che, al momento dell'acquisizione agevolata dell'immobile, abbia alienato da non oltre un anno la casa di abitazione da lui stesso acquistata con l'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA dalle norme che si sono succedute e che sono state sopra individuate. Pertanto, un soggetto che abbia alienato un'abitazione pervenutagli per atto di donazione o successione, ancorché sia stata a suo tempo acquistata dal donante o dal de cuius con le agevolazioni prima casa, non potrà avvalersi del beneficio in commento».*

Nel medesimo documento di prassi, al paragrafo 1.4 è stato chiarito inoltre che «*l'importo del credito d'imposta è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato e, in ogni caso, non può essere superiore alla imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al secondo acquisto; il credito, pertanto, ammonta al minore degli importi dei tributi applicati [...]. È opportuno precisare che, trattandosi di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione, il credito d'imposta deve essere imputato agli aventi diritto, rispettando la percentuale della comunione. Ai fini della definizione dell'ammontare del credito, infatti, non rileva il principio di solidarietà*

nell'obbligo di pagamento, di cui all'art. 57 del più volte citato testo unico dell'imposta di registro».

Infine, dalla predetta circolare n. 19 del 2001 emerge che *«la data di acquisizione del credito, ai fini dell'imposta di registro, si individua nella data di stipula dell'atto relativo al nuovo acquisto agevolato, anche se l'amministrazione finanziaria riconosce l'applicabilità dell'agevolazione c.d. "prima casa" al momento della registrazione, in quanto solo in tale momento perviene alla quantificazione del credito».*

Il credito in esame può essere fatto valere, tra l'altro, in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso (*cf.* anche circolari 24 aprile 2015, n. 17/E; 20 aprile 2005, n. 15/E).

Ciò posto, l'*Istante*, che matura il diritto al credito d'imposta in esame con l'acquisto agevolato del secondo immobile avvenuto nel 2024, può portare in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione dei redditi per l'anno 2024 il proprio credito d'imposta, limitatamente alla quota a lui spettante.

Come chiarito nei citati documenti di prassi, l'importo del credito d'imposta spettante sarà pari al minore degli importi dei tributi applicati ai due acquisti agevolati; in particolare, il confronto dovrà essere fatto tra la quota del cinquanta per cento dell'imposta di registro assolta sul primo acquisto (effettuato dall'*Istante* in comunione con il futuro coniuge) e l'Iva complessivamente pagata sul secondo acquisto, effettuato dall'*Istante*.

Pertanto, nel rispetto di tutti i requisiti normativamente previsti, si ritiene che l'*Istante* possa utilizzare il credito d'imposta in questione nella misura pari a euro 500

o all'Iva pagata sul secondo acquisto se di importo inferiore a euro 500, sempreché l'immobile preposseduto sia alienato entro due anni dal nuovo acquisto agevolato (entro il 2026).

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, rimane esclusa ogni valutazione in merito alla sussistenza dei requisiti previsti dalla disciplina agevolativa per fruire dell'agevolazione "*prima casa*", non oggetto del quesito, rimanendo al riguardo impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)