

Risposta n. 314/2025

OGGETTO: Agevolazione "prima casa" – termine riacquisto altra abitazione a seguito di alienazione infraquinquennale ex comma 4 della Nota II bis all'articolo 1 della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 1986

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

QUESITO

L'Istante rappresenta che:

- nel 2021, ha acquistato una "prima casa", versando l'imposta di registro nella misura agevolata del 2 per cento, anziché del 9 per cento;
- nel gennaio del 2025, ha venduto la suddetta "prima casa", essendosi trasferito altrove per motivi di lavoro;
- nel settembre del 2025, ha registrato presso l'Agenzia delle entrate un contratto preliminare di compravendita di una nuova abitazione.

Al riguardo, l'*Istante* chiede di conoscere se il termine di dodici mesi previsto per il riacquisto della prima abitazione, di cui al comma 4, della Nota II-*bis*, posta in calce all'articolo 1, della Tariffa, parte I, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131), dopo aver venduto una "prima casa", può «essere "bloccato" con la registrazione del preliminare avvenuta il 12/09/2025 a patto che ovviamente poi si arrivi al rogito».

L'*Istante* teme, infatti, «di non riuscire a rogitare l'immobile entro 12 mesi dalla vendita dell'appartamento posseduto», in quanto «le tempistiche non dipendono strettamente» dal medesimo, «ma dall'ente che erogherà il mutuo e di perdere, quindi, le cosiddette agevolazioni prima casa» e il credito d'imposta, nonché di dover effettuare il versamento della differenza delle imposte dovute per il suddetto acquisto, in sede di ravvedimento operoso.

Al riguardo, l'*Istante* osserva che «la Legge di Bilancio 2025 ha esteso il termine a 2 anni (prorogandolo quindi di 12 mesi) per rivendere un immobile già posseduto e sul quale si è beneficiato delle agevolazioni di prima casa, sebbene uno sia già in possesso di altra abitazione anch'essa "agevolata" a prima casa».

Ciò posto, l'*Istante* chiede di conoscere se, per "analogia legis", detto termine di due anni possa applicarsi anche alla fattispecie in esame, di vendita infraquinquennale della "prima casa" e riacquisto di altra casa da adibire ad abitazione principale *ex* comma 4, della citata Nota II-*bis*, al fine di non decadere dall'agevolazione fruita per il precedente acquisto.

Chiede, inoltre, se nell'ipotesi in cui, nel frattempo, il legislatore intervenga in tal senso sia possibile ottenere il rimborso della differenza d'imposta pagata in applicazione dell'istituto del ravvedimento operoso.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante non prospetta alcuna soluzione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

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

L'agevolazione cd. "prima casa" è disciplinata dalla Nota II-*bis*, posta in calce all'articolo 1, comma 1, della Tariffa, Parte prima, allegata al "*Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro*", approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n.131 (di seguito "*TUR*").

Tale articolo prevede l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota nella misura ridotta del 2 per cento per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione di categoria catastale diversa da A/1, A/8, A/9 e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, al ricorrere delle condizioni di cui alle lettere *a), b) e c)* della citata Nota II-*bis*, cui si fa rinvio.

Con riferimento alla fattispecie rappresentata, appare utile richiamare il comma 4, della Nota II-*bis* citata, che stabilisce «*In caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura*

ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte [...]. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale».

La citata Nota II-bis, prevede, dunque, tra le cause di decadenza, il trasferimento dell'immobile comprato in regime agevolato prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto.

Per evitare la decadenza (e, quindi, il pagamento della differenza tra le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria e le imposte corrisposte per l'atto di trasferimento, una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte e il pagamento degli interessi di mora), la disposizione di cui al citato comma 4, ultimo periodo, consente al contribuente di acquistare, "entro un anno dall'alienazione", un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Pertanto, al fine di impedire il verificarsi dell'ipotesi di decadenza dal regime agevolato, prevista in caso di cessione infra-quinquennale dell'immobile agevolato, occorre procedere all'acquisto di altra abitazione entro il termine di un anno.

Quanto alla stipula di un contratto preliminare d'acquisto entro il suddetto termine di un anno, questa Agenzia ha avuto modo di ribadire, con circolare del 29 maggio 2013, n. 18, che «*non è soddisfatto il requisito del riacquisto di altro immobile entro un anno dalla vendita del primo, nel caso in cui, per il riacquisto della "prima casa", venga stipulato, entro l'anno dalla vendita del primo, un contratto preliminare, in quanto questa fattispecie negoziale non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto*

quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo. In tal caso, quindi, si verifica la decadenza dal beneficio fruito per il primo acquisto e, conseguentemente, non si potrà beneficiare del credito d'imposta» (cfr. anche risoluzione 3 maggio 2004, n. 66).

Pertanto, nella fattispecie in esame, la stipula del solo contratto preliminare, entro un anno dall'alienazione dell'immobile agevolato posseduto, non è sufficiente ad evitare la decadenza dall'agevolazione in esame. Il contratto preliminare di acquisto non consente, infatti, di ritenere soddisfatta la condizione dell'acquisto di altro immobile di cui al citato comma 4, essendo un contratto ad effetti obbligatori e non traslativi.

Quanto all'istituto del cd. "*ravvedimento operoso*", richiamato dall'*Istante* per la fattispecie in esame, con risoluzione del 27 dicembre 2012, n. 112, è stato chiarito che il contribuente che non intende o non possa adempiere all'impegno di procedere all'acquisto di un nuovo immobile è tenuto a presentare una apposita istanza, entro la scadenza del citato termine di un anno, all'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto di vendita dell'immobile acquistato con l'agevolazione "*prima casa*". Con tale dichiarazione il soggetto interessato manifesta espressamente la sua intenzione di non voler procedere all'acquisto di un nuovo immobile entro il termine di un anno e richiede la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione. In questo caso, il contribuente sarà tenuto al versamento della differenza tra l'imposta pagata e quella ordinariamente dovuta, oltre al pagamento degli interessi, senza applicazione di sanzioni (cfr. anche circolare n. 18 del 2013 citata).

Infine, in relazione all'articolo 1, comma 116, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (cd. legge di Bilancio 2025), richiamato dall'*Istante*, si rammenta che tale disposizione ha elevato, da uno a due anni, il termine previsto dal comma 4-*bis*, della

citata Nota II-*bis*, per rivendere l'immobile pre-posseduto, nel caso in cui il contribuente risulti già titolare di un'abitazione agevolata.

La citata modifica normativa non riguarda la formulazione del comma 4, della Nota II-*bis* sopra richiamata, che disciplina, in generale, le ipotesi di decadenza dall'agevolazione compresa la fattispecie di alienazione infraquinquennale dell'immobile agevolato e riacquisto "*entro un anno dall'alienazione*" di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale, al fine di evitare la decadenza dal regime agevolato fruito.

Come chiarito con le risposte n. 197 del 30 luglio 2025 e n. 297 del 26 novembre 2025, concernenti l'applicazione del suddetto termine biennale anche a fattispecie diverse da quelle disciplinate dal comma 4-*bis* sopra citato, si rammenta che «*Ai sensi dell'articolo 14 delle "Disposizioni sulla legge in generale" del Codice civile, infatti, «Le leggi [...] che fanno eccezione a regole generali o ad altre leggi non si applicano oltre i casi e i tempi in esse considerati».* Pertanto, la natura agevolativa rivestita dalla disciplina della "prima casa" non consente un'applicazione analogica, né una interpretazione estensiva, della stessa. Si rammenta, infatti, che le norme che prevedono agevolazioni tributarie sono di stretta interpretazione. Come affermato dalla Corte di cassazione, «le norme fiscali di agevolazione sono norme di "stretta interpretazione", nel senso che non sono in alcun modo applicabili a casi e situazioni non riconducibili al relativo significato letterale» (cfr. ex multis Cassazione 16 luglio 2020, n. 15249; Cassazione 3 giugno 2015, n. 11373)».

Per le su esposte considerazioni, non si ritiene possibile definire, in via interpretativa, un termine diverso da quello normativamente previsto per il riacquisto di altra abitazione *ex comma 4*, della citata Nota II-*bis* al fine di evitare la decadenza

dall'agevolazione fruita, in caso di rivendita della "*prima casa*" prima del decorso dei cinque anni dall'acquisto.

L'*Istante* potrà, quindi, avvalersi del ravvedimento operoso come sopra indicato, laddove sia ancora pendente il termine dei dodici mesi per l'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale, comunicando il proprio intendimento all'Amministrazione finanziaria. In questo caso, l'*Istante* sarà tenuto al versamento della differenza tra l'imposta pagata e quella dovuta, oltre al pagamento degli interessi, senza applicazione di sanzioni.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

Resta impregiudicato il potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)**