

L'estensione del termine per vendere la prima casa

Il termine per vendere la ex prima casa senza perdere l'agevolazione applicata al nuovo immobile, è stata estesa a due anni dalla legge di bilancio 2025. Tale meccanismo era stato introdotto nel 2016 dall'art. 1 comma 55 della L. 208/2015 (legge di bilancio 2016) e, oggi, esteso dalla L. 207/2024 e consente quindi di restare per un breve periodo titolari di due immobili sui quali si applica l'agevolazione.

Fino al 31.12.2025 infatti, non era prevista alcuna eccezione al requisito per accedere all'agevolazione "prima casa" indicato dalla lettera c) della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, dove è richiesto che *"l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni"*. In altre parole, l'acquirente deve aver già venduto la "ex prima casa" prima di arrivare al rogito dell'acquisto della nuova prima casa.

Come anticipato, dal 1.01.2016 la condizione prevista dalla lett. c della Nota II-bis) è diventata meno rigida in quanto il nuovo comma 4-bis prevede che *"anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 ... a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro 1 anno dalla data dell'atto"*. L'acquirente deve quindi vendere l'ex prima casa entro un anno dall'acquisto del nuovo immobile.

L'ultima legge di bilancio 2025, ha invece allungato di un ulteriore anno il termine entro cui l'acquirente deve vendere l'ex prima casa. Dal 1.01.2025, visto l'art. 1 comma 116 della L. 207/2024, l'acquirente può vendere l'ex prima casa entro due anni dall'acquisto della nuova casa.

L'Agenzia delle Entrate, nel corso del recente Videoforum, ha precisato che il termine di 2 anni non riguarda solo gli atti stipulati dal 1.01.2025, ma tutti i casi in cui, al momento dell'entrata in vigore della nuova norma, il precedente termine di un anno è in corso. Per fare un esempio, se un contribuente ha comprato il secondo immobile il 15.02.2024 e si era impegnato a vendere il primo immobile entro il 15.02.2025, per effetto delle nuove disposizioni può vendere il nuovo immobile entro il 15.02.2026. Allargando un po' l'arco temporale della norma, si può affermare che il nuovo termine di 2 anni si può applicare a tutti i rogiti intervenuti dal 1° gennaio 2024 in poi.

Per concludere, il termine di 2 anni previsti dal comma 4-bis della Nota II-bis riguarda solo gli immobili acquistati con il beneficio prima casa. Il contribuente che intende acquistare un altro immobile con il beneficio, nello stesso Comune, dove possiede un altro immobile acquistato senza però agevolazione, non gode di alcuna moratoria per tale immobile. In questo caso, se intende beneficiare dell'agevolazione prima casa, deve vendere il precedente immobile prima del nuovo rogito.