

L'agevolazione per il secondo acquisto della prima casa

di [Giuseppe Rebecca](#)

Publicato il 23 Dicembre 2022

L'agevolazione per l'acquisto della **prima casa** può essere utilizzata, a certe condizioni, **anche in presenza di agevolazione già goduta**.

In ogni caso si osserva un **trattamento discriminatorio per i soggetti già in possesso di abitazione nello stesso comune** per il cui acquisto **non abbiano goduto di agevolazione**.

Agevolazioni prima casa per chi sia già proprietario di abitazione

Nel caso di un **acquisto di prima casa** è possibile godere delle relative **agevolazioni anche se già proprietari di una abitazione**, ovunque ubicata, già acquisita con o senza agevolazioni, ma con delle **limitazioni**.

Nel caso in cui l'immobile precedentemente acquistato sia stato acquistato nello stesso comune **senza alcun beneficio fiscale**, per poter ora godere della agevolazione sarà necessario venderlo precedentemente a questo **secondo acquisto**.

Qualora invece il precedente acquisto abbia **goduto delle agevolazioni** prima casa, ecco che lo stesso bene dovrà essere venduto, ma solo entro 1 anno dal nuovo acquisto agevolato.

E in questo caso è riconosciuto un **credito di imposta pari alle imposte pagate in occasione del primo atto**.

Credito che **potrà anche essere utilizzato per pagare le imposte sul secondo atto, in compensazione**, salvo che non si sia in presenza di atti soggetti ad IVA, nel qual caso si potrà solo godere del credito di imposta.

La [legge di Stabilità per il 2016](#) ha infatti così ampliato la platea dei soggetti che possono usufruire di questa agevolazione (art. 1, comma 55).

In definitiva, se il contribuente è già proprietario di una abitazione:

1. ovunque ubicata, acquistata con le agevolazioni prima casa, potrà godere delle agevolazioni per il nuovo acquisto alla condizione che il precedente immobile venga ceduto entro un anno da questo secondo acquisto;
2. ubicata in comune diverso, e acquistata senza benefici, potrà godere dei benefici per il nuovo acquisto senza alcuna necessità di vendere il precedente immobile;
3. ubicata nello stesso comune, acquistata con le agevolazioni, potrà godere delle agevolazioni per il nuovo acquisto alla condizione che il precedente immobile venga ceduto entro un anno da questo secondo acquisto;
4. e ubicata nello stesso comune, con precedente acquisto non agevolato, per poter godere della agevolazione per il nuovo acquisto dovrà essere preventivamente venduta la precedente proprietà.

Il caso: acquisto della seconda prima casa dopo la vendita della prima

L'acquisto di un'abitazione usufruendo delle agevolazioni fiscali cosiddette "*prima casa*" entro un anno dalla vendita di altra abitazione, a suo tempo acquistata sempre usufruendo delle agevolazioni prima casa (ovvero, per acquisti tra il 22 aprile 1982 ed il 22 maggio 1993, con IVA ridotta per vendita da costruttore ma in presenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni "*prima casa*") consente di godere di un credito di imposta pari alla minore tra l'imposta pagata nel primo atto e l'imposta dovuta per il nuovo acquisto.

Si tratta di un credito di imposta che potrà essere compensato con qualsiasi imposta, esclusa però solo l'IVA.

Potrà essere utilizzato, ad esempio, per ridu

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento