

Agevolazione prima casa: si allungano i termini per il riacquisto (due anni)

di [Gianfranco Antico](#)

Pubblicato il 20 Gennaio 2025

La Legge di Bilancio 2025 introduce una novità che agevola il cambio della prima casa: il termine per il riacquisto con imposta agevolata passa a due anni. Un provvedimento che risponde alle esigenze di chi deve affrontare tempi più lunghi per vendere e acquistare un nuovo immobile.

Legge di Bilancio 2025: agevolazioni prima casa, più tempo per il riacquisto

Il comma 116, dell'art.1, della Legge di Bilancio 2025, al fine di incentivare il mercato immobiliare e favorire il cambio della prima casa di abitazione ha allungato **da 1 a 2 anni la durata del beneficio dell'aliquota agevolata del 2%, relativa all'imposta di registro, prevista dall'art.1, nota II-bis), comma 4-bis, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, in caso di alienazione e riacquisto di immobili da destinare a prima abitazione.** Facciamo, quindi, il punto normativo.



Il quadro giuridico delle agevolazioni prima casa

Le agevolazioni “prima casa”, introdotte dalla L. n. 168/82, sono disciplinate dalla nota II - bis, dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/86, contenente il T.U. dell'imposta di registro. Successivamente, l'art. 10 del D.Lgs. n. 23/11, come modificato dall'art. 26, comma 1, del D.L. n. 104/13, conv. con modif. dalla L. n. 128/13 e dall'art.1, comma 608, della L.n.147/13, ha introdotto, a decorrere dal 1° gennaio 2014, rilevanti modifiche al regime impositivo applicabile, ai fini delle imposte indirette, agli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari.

Gli immobili interessati

Gli immobili ammessi al beneficio sono le **abitazioni appartenenti alle seguenti categorie catastali**:

- A/2 (abitazioni di tipo civile);
- A/3 (abitazioni di tipo economico);
- A/4 (abitazioni di tipo popolare);
- A/5 (abitazione di tipo ultra popolare);
- A/6 (abitazione di tipo rurale);
- A/7 (abitazioni in villini);
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

Le agevolazioni, inoltre, spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio rimesse e autorimesse) e C/7 (tetterie chiuse o aperte), ma limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria. Resta ferma la necessità che la pertinenza sia destinata in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che quest'ultima sia stata acquistata beneficiando dell'agevolazione "prima casa". L'agevolazione non è a

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