

Rivendita prima casa: il termine è di 2 anni

di [Danilo Sciuto](#)

Publicato il 6 Febbraio 2025

La legge di bilancio 2025 raddoppia il termine entro il quale dismettere la vecchia "prima casa" per beneficiare nuovamente dell'agevolazione in sede di nuovo acquisto. Tale nuovo termine si applica anche ai rogiti intervenuti dal gennaio 2024.

Per l'accesso all'agevolazione "prima casa" indicato dalla lettera c) della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/1986, si richiede 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 stesse agevolazioni.

Acquisto di prima casa e rivendita dell'abitazione precedente

Prima di arrivare al rogito per l'acquisto di un'abitazione con l'agevolazione prima casa, l'acquirente deve aver già alienato la "ex prima casa". Dal 2016, però, è stata introdotta una moratoria. In pratica, l'agevolazione prima casa può applicarsi 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 un anno (ora due, vedi sotto) dalla data dell'atto. Si ricorda, per inciso, che il contribuente che sia titolare, nel medesimo Comune in cui intende acquistare con il beneficio, di un'altra abitazione non acquistata con l'agevolazione, non gode di alcuna moratoria per tale immobile il quale deve quindi essere alienato prima del nuovo rogito, ove si intenda richiedere il beneficio.



Dal 2025 raddoppia il termine per poter rivendere l'abitazione

La legge di bilancio 2025 ha raddoppiato, portandolo quindi a due anni, il termine per alienare la ex prima casa senza perdere l'agevolazione applicata al nuovo acquisto ([abbiamo spiegato qui la novità](#)). Dal 2025, dunque, il termine a disposizione del contribuente per cedere l'abitazione già acquistata con il beneficio diventa di 2 anni. Fin qui tutto chiaro.

E per i rogiti del 2024?

Ma che succede nel caso in cui al 31 dicembre 2024 sia ancora in corso il termine annuale per l'alienazione? Per questi atti, in altre parole, si applica la nuova normativa o la vecchia? A tale quesito ha risposto l'Agenzia delle Entrate, affermando che il termine di due anni non riguarda solo gli atti stipulati dal 2025, ma tutti i casi in cui, al momento dell'entrata in vigore della nuova norma, il (vecchio) termine di un anno fosse in corso. Nel caso in cui quindi un contribuente avesse comprato il 10 gennaio 2024 un immobile Beta, impegnandosi quindi a rivendere l'immobile Alfa entro il 10 gennaio 2025, **grazie alla legge di bilancio 2025 avrà tempo fino al 10 gennaio 2026 per tale operazione.**

Giovedì 6 Febbraio 2025 Danilo Sciuto