

Registro e prima casa: due anni per vendere e recuperare l'imposta

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 1 Agosto 2025

Le novità della Legge di Bilancio 2025 sul termine lungo di due anni per vendere la vecchia prima casa è applicabile anche a chi ha acquistato la nuova nel corso del 2024: una buona notizia per i contribuenti

La legge di bilancio 2025 ha esteso da uno a due anni il termine per vendere la "vecchia" prima casa e mantenere le agevolazioni fiscali sul nuovo acquisto.

Ma c'è di più: con una recente risposta, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che il raddoppio dei termini vale anche per il credito d'imposta sul riacquisto. E si applica già dal 1° gennaio 2024.



Per vendere la vecchia prima casa ci sono due anni di tempo

Come noto, la ultima legge di bilancio ha raddoppiato il termine entro il quale dismettere la vecchia "prima casa" per beneficiare nuovamente dell'agevolazione in sede di nuovo acquisto. In un [precedente contributo](#), abbiamo commentato la novità, affermando altresì che, come da interpretazione della norma, tale nuovo termine non si applica solo dal 2025, ma anche a tutti i rogiti intervenuti dal 1° gennaio 2024. Il 30 luglio, l'Agenzia è intervenuta in questo ambito, con la risposta n. [197](#); vediamo il caso.

Il caso oggetto di interpello: acquisto della nuova prima casa nel 2024

Il contribuente nel 2024 ha acquistato una nuova abitazione usufruendo sia delle agevolazioni "prima casa" previste dal Dpr n. 131/86 (Testo Unico dell'imposta di Registro), sia del credito d'imposta per il

riacquisto della “prima casa” previsto dall'articolo 7 della legge n. 448/1998. Al momento dell'acquisto **egli era già in possesso di un immobile “agevolato”** e, come prevede la disciplina “prima casa”, si impegna, nell'atto stesso, a rivendere entro un anno dal passaggio di proprietà. Considerato che la suddetta legge di bilancio 2025 ha esteso da uno a due anni il termine entro cui bisogna alienare l'immobile pre-posseduto per mantenere il beneficio “prima casa”, chiede se è possibile usufruire del credito d'imposta vendendo l'immobile entro il nuovo termine di due anni. L'Agenzia ha correttamente risposto, affermando che il raddoppio del periodo a disposizione in caso di secondo acquisto agevolato vale sia per l'obbligo di cessione dell'immobile pre-posseduto sia per vedersi riconosciuto il credito d'imposta. **Il contribuente che nel 2024 ha acquistato una seconda “prima casa” con l'impegno a rivendere l'immobile pre-posseduto ha quindi a disposizione due anni per rispettarlo**, ed inoltre non perderà neanche il relativo credito d'imposta con cui recupera il Registro o l'Iva pagata per l'originario trasferimento immobiliare. Pertanto, anche se la modifica normativa introdotta dalla legge di bilancio 2025 non riguarda la formulazione dell'articolo 7 della legge n. 448/1998, il fine di entrambe le disposizioni è quello di incentivare il mercato immobiliare anche tramite sostituzione della “prima casa”. Questa volta il contribuente non deve correre contro il tempo: due anni per vendere la vecchia casa e nessun credito d'imposta perso. Una rarità: norma chiara, interpretazione favorevole, applicazione retroattiva. Per un attimo, l'Agenzia delle Entrate sembra quasi dalla parte giusta. Danilo Sciuto Venerdì 1 Agosto 2025