

Prima casa e Superbonus: la sospensione dei termini include anche i 30 mesi

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 10 Settembre 2025

La sospensione dei termini introdotta durante l'emergenza pandemica, inizialmente limitata ad alcuni adempimenti della prima casa, è stata estesa anche al termine speciale di trenta mesi per gli immobili interessati da interventi Superbonus. L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, per gli acquisti effettuati nel periodo di sospensione, il termine decorre dal 31 ottobre 2023, garantendo maggiore respiro ai contribuenti e certezza sulle scadenze fiscali.

La sospensione dei termini prima casa per la pandemia

La **sospensione dei termini in materia di "prima casa"**, per effetto della pandemia, è stata **più volte ritoccata**. Evitando di soffermarsi su aspetti formali, possiamo dire che essa è durata dal 23 febbraio 2020 al 30 ottobre 2023. La **sospensione non ha riguardato tutti i termini** relativi alla materia della "prima casa", ma solo i **seguenti**:

- il noto termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza nel Comune in cui si trova l'immobile;
- il termine di un anno per l'alienazione della "vecchia" prima casa, nel caso in cui, al momento dell'acquisto, il contribuente fosse ancora titolare di diritti reali su una abitazione già acquistata con il beneficio;
- il termine di un anno per l'acquisto di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, per evitare la decadenza dal beneficio goduto in relazione a un immobile alienato prima di 5 anni.



La sospensione vale anche in caso di Superbonus

Per quanto riguarda gli altri, se l'Agenzia ha affermato che **la sospensione non ha effetti né sul termine di cinque anni entro il quale l'alienazione della prima casa determina la decadenza, né sul termine di tre anni per l'ultimazione dell'edificio in caso di acquisto di un immobile in corso di**

costruzione, nulla era invece stato detto per lo speciale termine di trenta mesi per il trasferimento della residenza operante per le prime case oggetto di interventi superbonus. Stiamo parlando dello speciale termine (derogatorio rispetto all'ordinario dei 18) per l'acquirente trasferisca la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato e sottoposto a uno o più interventi "trainanti" di riqualificazione energetica ai fini del superbonus.

Chiarimenti recenti e effetti della sospensione

Recentemente, è stata formulata proprio questa domanda, sotto forma di istanza di interpello, a cui l'Agenzia ha risposto in maniera affermativa. La sospensione dei termini di prima casa si applica anche al tale termine di trenta mesi. **Per un acquisto realizzato nel periodo di sospensione, il termine decorre dunque dal 31 ottobre 2023 e non dalla data di acquisto.** Si tratta della [risposta a interpello n. 230/2025](#). Buone notizie, dunque, per **chi ha acquistato la prima casa durante il suddetto periodo di sospensione: avendovi effettuato la ristrutturazione superbonus, avrà tempo fino a fine aprile 2026 per trasferirvi la residenza.**

NdR: potrebbero interessarti anche... [Decadenza da agevolazione prima casa ma senza sanzioni in mancanza di colpa](#) [Requisiti prima casa: dalla legge di Bilancio 2025 più tempo per il cambio casa](#)

Danilo Sciuto Mercoledì 10 settembre 2025