
Superbonus e prima casa: chiarimenti dalle Entrate sul trasferimento della residenza

di [Federico Gavioli](#)

Publicato il 12 Settembre 2025

Con il Superbonus è stato introdotto un termine di 30 mesi per trasferire la residenza negli immobili oggetto di interventi agevolati. Secondo l'Agenzia delle Entrate, anche questo termine beneficia della sospensione legata all'emergenza Covid-19.

Superbonus e Prima Casa: il Fisco chiarisce la decorrenza dei 30 mesi per il trasferimento della residenza

L'Agenzia delle Entrate ha fornito un interessante chiarimento: il **termine per il trasferimento della residenza per l'acquisto della prima casa oggetto di interventi agevolabili dal superbonus** è di 30 mesi a decorrere dal termine scaturito dalla sospensione dei termini di cui all'art. 24, del D.L. n. 23/2020 e successive modifiche legislative e non dalla data di acquisto dell'immobile.

Il caso prospettato all'Agenzia delle Entrate

Nel porre l'istanza di interpello alle Entrate un contribuente evidenzia che in data 26 novembre 2021 ha acquistato un immobile composto da due unità abitative, all'interno di un contesto denominato come piccolo condominio, oltre al rustico ad uso stalla. Il contribuente istante ha chiesto di beneficiare nell'atto di compravendita, per l'acquisto della casa di abitazione dell'agevolazione "prima casa" secondo quanto disposto dall'art. 1, Nota II-bis, della Tariffa Parte prima allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione Superbonus (articoli 121 e 122 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34) con pratica edilizia CILA depositata presso il Comune competente e che i lavori oggetto dell'agevolazione di cui al Superbonus sono terminati in data 29 dicembre 2023, come da comunicazione inviata al Comune, mentre i lavori di ristrutturazione ordinaria/ straordinaria degli immobili al momento della presentazione dell'interpello non risultano ancora terminati. Secondo quanto contenuto nell'art. 24, del decreto legge n. 23/2020, il termine previsto dall'articolo 7, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa", è stato sospeso sino al 31 dicembre 2020. Tale termine è stato ulteriormente spostato al 31 dicembre 2021 con la conversione del decreto legge n. 183/2020. In sostanza il contribuente chiede di sapere se la

sospensione di cui all'articolo 24, del decreto legge n. 23/2020 (e successive modifiche legislative) sia applicabile al termine di trenta mesi, di cui al comma 10-ter, nell'articolo 119, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, cioè nel caso di lavori superbonus 110 per cento, per stabilire la residenza di cui alla lettera a), della richiamata Nota II-bis.

I requisiti prima casa

Le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" sono riconosciute in presenza di alcune condizioni e solo se l'acquirente possiede precisi requisiti. In questo caso, oltre a tutte le informazioni da indicare nella dichiarazione sostitutiva, l'acquirente deve espressamente dichiarare di essere in possesso dei requisiti "prima casa" (questa dichiarazione può essere resa anche con atto successivo che integra l'originario atto di compravendita). Per usufruire delle agevolazioni "prima casa", l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali:

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

Le agevolazioni "prima casa" non sono ammesse, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici). Le agevolazioni 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 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria. È necessario, tuttavia, che le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni "prima casa". Per usufruire dei benefici, l'abitazione deve trovarsi nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza. Se residente in altro Comune, entro 18 mesi dall'acquisto l'acquirente deve trasferire la residenza in quello dove è situato l'immobile. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto. Il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato presenta al Comune la dichiarazione di trasferimento. La normativa vigente consente di ridurre le imposte da pagare quando l'acquisto viene effettuato in presenza dei requisiti "prima casa". In generale, queste agevolazioni si applicano quando:

- il fabbricato che si acquista appartiene a determinate categorie catastali;
- il fabbricato si trova nel Comune in cui l'acquirente ha (o intende stabilire) la residenza o lavora;

- l'acquirente ha determinati requisiti.

Le imposte da versare quando si compra con i benefici prima casa sono:

- se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione Iva:
- imposta di registro proporzionale nella misura del 9%;
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro;
- imposta catastale fissa di 50 euro;
- se si acquista da un'impresa, con vendita soggetta a Iva:

- Iva ridotta al 10%; (per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali di case di abitazione (anche in corso di costruzione) classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, qualora non sussistano i requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa", ovvero l'Iva al 22% per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali aventi a oggetto immobili classificati o classificabili nelle categorie A/1, A/8 e A/9;

- imposta di registro fissa di 200 euro;
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro;
- imposta catastale fissa di 200 euro.

La cessione di fabbricati a uso abitativo da parte delle imprese è, come regola generale, esente da Iva.

Tuttavia, l'imposta si applica:

- alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare);
- alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

La proroga disposta dal legislatore

L'articolo 3, comma 10-quinquies, della legge 24 febbraio 2023, n. 14, di conversione del decreto-legge n. 198 del 29 dicembre 2022, sospende i termini previsti per l'utilizzo dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro per l'acquisto della prima casa nonché del credito di imposta a favore della parte acquirente per il caso di riacquisto - entro un anno dall'alienazione della precedente - di una abitazione da adibire sempre a prima casa. La disposizione sospende i termini, nel periodo compreso tra il 1° aprile 2022 e il 30 ottobre 2023, previsti ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata del 2 per cento (anziché del 9 per cento sul valore catastale dell'immobile) per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alla prima casa (disciplina contenuta nella nota II-bis

all'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

A tale proposito, come anticipato, si segnala che le norme contenute nella nota II-bis prevedono alcuni termini volti a disciplinare l'agevolazione in esame in particolare viene stabilito che

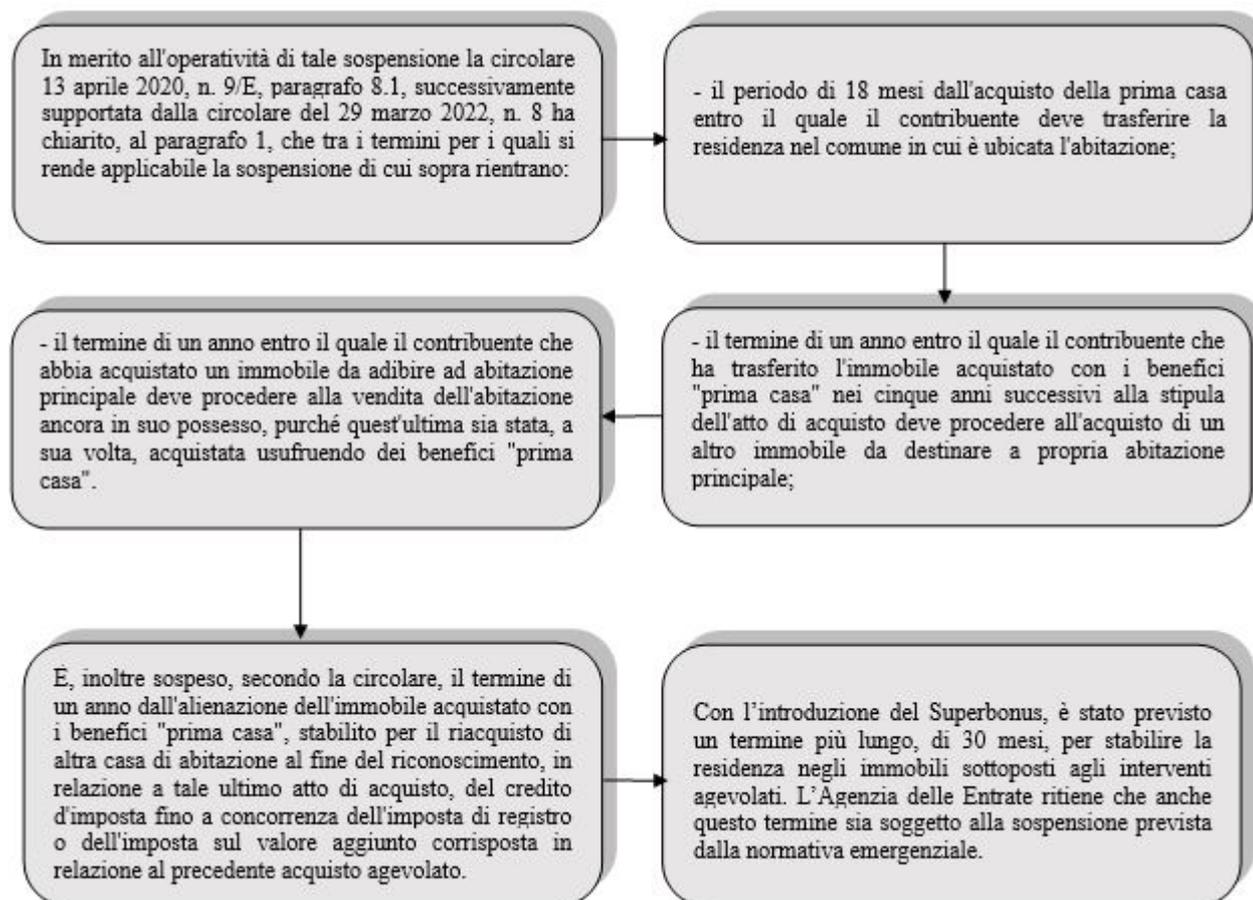
?

- per usufruire di questo beneficio, l'abitazione deve trovarsi nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza, mentre se residente in altro Comune, entro 18 mesi dall'acquisto l'acquirente deve trasferire la residenza in quello dove è situato l'immobile;
- in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici previsti per la prima casa prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte;
- l'agevolazione non si applica nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale;
- l'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente sia già titolare di una prima casa a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto di acquisto.

Pertanto, secondo la lettera della disposizione in commento:

- il termine per il trasferimento della residenza nell'immobile acquisito come prima casa è prorogato da 18 ad un massimo di 37 mesi, il termine per il riacquisto della prima casa dopo l'alienazione dell'immobile precedentemente acquisito con le medesime agevolazioni passa da un anno ad un massimo di 2 anni e sette mesi;

- allo stesso modo passa da un anno ad un massimo di 2 anni e sette mesi il termine entro il quale l'acquirente di un nuovo immobile deve cedere l'immobile precedentemente eletto a residenza come prima casa.



La risposta delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate con la risposta in commento osserva che considerato l'espresso richiamo della norma, ai fini della residenza, alla Nota II-bis citata, si ritiene applicabile la sospensione dei termini di cui all'articolo 24 del D.L. n. 23 del 2020, anche al predetto termine di 30 mesi. Pertanto, ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti normativamente previsti dalla richiamata Nota II-bis nonché di quelli richiesti in materia di agevolazione c.d. Superbonus, l'Agenzia delle Entrate ritiene che nel caso di specie, al fine di non decadere dal regime agevolato "prima casa", il termine per stabilire la residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile agevolato, acquistato dal contribuente istante in data 26 novembre 2021 e interessato da uno o più interventi di cui all'articolo 119, comma 1, lettere a), b) e c), del decreto legge 34/2020, sia di trenta mesi a decorrere dal 31 ottobre 2023.

Riferimenti normativi

- [Risposta Agenzia delle Entrate n. 230 del 3 settembre 2025](#);
- [Articoli 121 e 122 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34](#) e s.m.i.;
- [Articolo 24 del D.L. n. 23/2020](#) e s.m.i.;
- [Circolare Agenzia delle Entrate 13 aprile 2020, n. 9/E](#);
- [Ufficio Studi Camera dei Deputati e del Senato della Repubblica dossier n. 35/1 Vol. I, DL 198/2022](#).

Federico Gavioli Venerdì 12 settembre 2025