

Il credito d'imposta prima casa

di [Fabio Balestra](#)

Pubblicato il 28 Ottobre 2025

In caso di immobile preposseduto si può usufruire delle agevolazioni prima casa impegnandosi a rivendere la vecchia prima casa nel termine di due anni. Vediamo come si calcola correttamente il credito d'imposta relativo alla prima casa preposseduta.

L'agevolazione cosiddetta "prima casa" rappresenta una delle più significative misure di favore nel panorama tributario, poiché consente di ridurre in maniera rilevante il carico fiscale al momento dell'acquisto di un'abitazione destinata a dimora abituale del contribuente e del suo nucleo familiare. Negli anni, il legislatore è intervenuto più volte per ampliare e rimodulare le condizioni di accesso e le ipotesi di decadenza, delineando un quadro normativo che coniuga esigenze sociali e finalità fiscali. Una delle questioni più delicate riguarda la possibilità di fruire dell'agevolazione anche in presenza di un immobile già posseduto e acquistato in passato con i medesimi benefici. La disciplina, sin dal 2016, ha previsto un regime *"di favore nel favore"* che consente il nuovo acquisto agevolato **a condizione che l'abitazione preposseduta venga alienata entro un termine fissato dalla legge**. La questione si intreccia, inoltre, con il tema del credito d'imposta per riacquisto della prima casa previsto dall'art. 7 della L. n. 448/1998, che consente al contribuente di "recuperare" l'imposta già versata in occasione di un precedente acquisto agevolato. L'interpello n. 238 del 10 settembre 2025 analizza questi aspetti in modo trasversale.



Quadro normativo di riferimento delle agevolazioni "prima casa"

L'imposta di registro

L'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) stabilisce

l'applicazione dell'aliquota agevolata del 2 % ai fini dell'imposta di registro, per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni di cui alla Nota II-bis al citato articolo 1 ed in particolare nel caso di prepossidenza di immobile acquistato con i benefici prima casa a condizione che il tale immobile venga ceduto entro 1 anno (Legge di Stabilità 2016). La Legge di Bilancio 2025 è intervenuta ampliando il suddetto termine a due anni, in questo modo al contribuente vie

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