



Martedì 06/05/2025

## **Agevolazione 'prima casa': la seconda prima casa si può rivendere dopo due anni se il termine scadeva quest'anno**

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Chi gode delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, da qualche anno può comprarne un'altra, ma deve alienare quella precedente entro un termine, che da quest'anno è stato elevato da uno a due anni (il comma 116 della legge n. 207/2024 (legge di bilancio 2025 ha modificato l'articolo 1 nota II bis tariffa A del Testo unico imposta di registro). Ci si chiede se di questa estensione possa godere anche chi ha acquistato, per la seconda volta, prima di quest'anno. Già nei primi commenti dell'agenzia delle entrate, nel corso dell'8° Forum dei Commercialisti del 27 gennaio pubblicato su Italia Oggi il giorno dopo, si era sbilanciata in senso positivo, e con la risposta a quesito n.127/2025, conferma l'orientamento a favore del contribuente. Purché al 31 dicembre 2024, non sia ancora decorso il termine di un anno, entro cui il contribuente è tenuto ad alienare l'immobile preposseduto. Nel caso esaminato, infatti, l'acquirente non era riuscito a vendere entro il 25 gennaio 2025, il termine scadeva dunque nel periodo in cui la nuova norma era già in vigore, che quindi si applica.