

# NEWS 167/2025: Agevolazione “prima casa” – Il nuovo termine di due anni per la rivendita dell’immobile opera retroattivamente – Risposta n. 127/2025.

---

13 Maggio 2025

*Il nuovo e più esteso termine di due anni per procedere alla rivendita della “prima casa”, mantenendo le agevolazioni fiscali ai fini dell’imposta di Registro e dell’IVA sul nuovo acquisto, opera in maniera retroattiva. Esso, dunque, trova applicazione non solo per gli atti di ri-acquisto stipulati a partire dal 1° gennaio 2025 – data di entrata in vigore del nuovo termine – ma anche per i precedenti, purché al 31 dicembre 2024 non sia scaduto il previgente termine di un anno.*

La Risposta n. 127 dell’Agenzia delle Entrate del 5 maggio 2025 fornisce un chiarimento importante riguardo alla modifica normativa introdotta dalla legge di bilancio 2025 (Legge n. 207/2024). Questa modifica riguarda il termine entro cui un contribuente può rivendere un immobile acquistato con l’agevolazione “**prima casa**” senza perdere il beneficio fiscale. In precedenza, la normativa prevedeva che, per mantenere l’agevolazione, il contribuente dovesse rivendere l’immobile entro un anno dall’acquisto. Tuttavia, con la legge di bilancio 2025, questo termine è stato esteso a due anni. La domanda che si poneva era se questa nuova scadenza si applicasse solo agli acquisti fatti a partire dal 1° gennaio 2025 o anche a quelli stipulati prima di questa data.

L’Agenzia delle Entrate ha risposto in modo più esteso, confermando che la nuova norma si applica anche agli atti di acquisto stipulati prima del 1° gennaio 2025, purché al 31 dicembre 2024 non sia ancora trascorso il vecchio termine di un anno. In altre parole, se un contribuente ha acquistato un immobile con l’agevolazione “prima casa” prima del 2025 e non ha ancora venduto entro un anno, può ora farlo entro due anni dall’acquisto senza perdere il beneficio, anche se il rogito è stato firmato prima del 2025. Questo chiarimento è importante perché permette una maggiore flessibilità nel rivendere l’immobile, estendendo il periodo di tempo a disposizione rispetto a quanto previsto prima della modifica normativa. La stessa logica si applica anche per quanto riguarda l’IVA, che rimane al 4%. In sintesi, quindi, la nuova regola si applica anche agli acquisti antecedenti al 2025, purché al

31 dicembre 2024 non sia ancora passato il vecchio limite di un anno. È un'interpretazione che favorisce i contribuenti, offrendo loro più tempo per rivendere l'immobile senza perdere le agevolazioni fiscali.

## **Allegati**

[NEWS\\_167\\_2025](#)

[Apri](#)

[Risposta\\_n\\_127\\_del\\_05\\_maggio\\_2025](#)

[Apri](#)