

Prima casa, il termine di due anni per la vendita si applica ai rogiti 2024

Imposte indirette

La manovra 2025 raddoppia il tempo per cedere la dimora «preposseduta»

Coinvolti anche i soggetti per i quali i 365 giorni non sono scaduti al 31 dicembre

Pagina a cura di
Angelo Busani

Esteso a due anni (e non più a un solo anno) il periodo entro il quale, chi compra un'abitazione con l'agevolazione "prima casa" avendo già la proprietà di un altro immobile acquistato con la medesima agevolazione, può vendere o donare l'abitazione "preposseduta" e non decadere dall'agevolazione "prima casa" richiesta per il nuovo acquisto. È questa una novità che deriva dalla legge di Bilancio in vigore dal 1° gennaio 2025 (legge 207/2024, articolo 1, comma 116).

L'agevolazione "prima casa" consiste nell'abbattimento dell'Iva dal 10 al 4% e dell'imposta di registro dal 9 al 2% (oppure, nel caso di successione ereditaria, nell'abbattimento alla misura fissa di euro 200 cadauna delle imposte ipotecaria e catastale, altrimenti dovute con la complessiva aliquota del 3 per cento).

La legge concede tale beneficio compete a condizione che:

- oggetto di acquisto sia un'abitazione non censita nelle categorie catastali A/1 (appartamento di lusso), A/8 (villa) o A/9 (castello o palazzo monumentale);
- la residenza dell'acquirente (o il luogo nel quale egli svolge la sua attività di lavoro o di studio) sia nel Co-

mune ove è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto agevolato;

- l'acquirente non abbia la titolarità esclusiva (o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione ubicata nel territorio del Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto agevolato;

- l'acquirente non abbia la titolarità, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con l'agevolazione "prima casa".

Quanto a quest'ultimo requisito, la legge consente che la situazione di "impossidenza" possa anche non

Chi ha un'altra abitazione nello stesso Comune (anche acquisita senza bonus) deve dimetterla prima del nuovo atto

sussistere nel momento del nuovo acquisto: è concesso infatti che l'impossidenza sia conseguita anche posteriormente al nuovo acquisto (vendendo o donando la casa preposseduta): il periodo concesso per conseguirla era, fino al 31 dicembre 2024, di un anno a far tempo dalla data nuovo acquisto (questa possibilità era infatti definita con l'espressione «alienazione infrannuale postuma») mentre, per effetto della legge finanziaria per il 2025, il periodo concesso diventa di due anni (quindi, diventa una «alienazione infrabiennale postuma»).

Beneficia di questa novità chi stipula un rogito dal 1° gennaio 2025 in avanti, ma anche chi, avendolo stipulato nel 2024, al 31 dicembre 2024 sia alle prese con il decorso non an-

cora compiuto dei 365 giorni successivi alla data del rogito di acquisto (in pratica, ciò vale per i rogiti stipulati dal 2 gennaio 2024 compreso in poi). Non ne può invece beneficiare il contribuente che abbia già subito il decorso dell'anno "di grazia" nel corso del 2024 e non abbia provveduto all'alienazione della casa preposseduta.

Bisogna, a questo punto, fare un'importante precisazione su una questione che è spesso oggetto di grande confusione. La normativa in tema di prima casa richiede un doppio requisito di impossidenza. Infatti, per conseguire il beneficio, occorre:

- 1 non avere un'altra casa nel medesimo Comune ove è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto;
- 2 non avere un'altra casa, in qualunque Comune del territorio nazionale, che sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa.

Ebbene, la possibilità di alienazione postuma (annuale, fino al 31 dicembre 2024 e biennale successivamente) riguarda solo quest'ultimo requisito di impossidenza (e cioè quello relativo al fatto di non avere altre case acquistate con l'agevolazione prima casa, ovunque ubicate). Invece, il contribuente non può avvalersi dell'agevolazione prima casa quando effettua un nuovo acquisto se è proprietario di una casa, ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova quella oggetto del nuovo acquisto, che non sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa: se il contribuente intende avvalersi del beneficio fiscale per il nuovo acquisto, la casa preposseduta deve essere necessariamente alienata prima del nuovo acquisto, in quanto non è appunto possibile avvalersi, in questa ipotesi, della possibilità di alienazione postuma.

Le altre novità in breve

La legge di riforma dell'imposta di registro reca diverse modifiche alla normativa in vigore fino al 31 dicembre 2024: a volte per innovarla ma, più spesso, per prevedere in modo esplicito soluzioni che contribuenti e uffici già praticano, derivandole in via interpretativa.

1

CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI

Viene esplicitamente introdotta nella legge di registro la menzione degli **atti di cessione della volumetria**, prima non contemplati. Dopo un *bailamme* interpretativo durato diversi anni e che vedeva fronteggiarsi la tesi dell'atto di natura immobiliare (sostenuta dall'Agenzia e da qualche magistratura) alla tesi dell'atto di natura mobiliare (alla fine accolta dalla Cassazione), già anteriormente alla riforma del 2024 era pacificamente quest'ultima la soluzione adottata. La riforma, dunque, la cristallizza in modo esplicito, disponendone la tassazione con l'**aliquota del 3%** (e l'**imposta ipotecaria in misura fissa**).

2

CESSIONE DI AZIENDE

La legge di riforma esplicitamente sancisce che, se sono previsti prezzi specifici per le **diverse componenti del compendio aziendale** oggetto di cessione (immobili, mobili, avviamento, marchi, brevetti, crediti, eccetera), a ciascun segmento di prezzo corrisponde l'aliquota



d'imposta appropriata.

In particolare, viene previsto che se il compendio ceduto comprende **diritti di credito**, per essi si applica l'aliquota dello **0,5%** (soluzione che era contestata da taluni uffici, i quali invero pretendevano di applicare il 3 per cento). Questa esplicita indicazione della legge di riforma evidentemente serve come solido argomento per dare consistenza all'opinione che sosteneva l'appropriatezza, già in base alla legislazione vigente fino al **31 dicembre 2024**, della tassazione con l'aliquota dello 0,5 per cento.

3

RENDITE E USUFRUTTI

Quando il tasso degli interessi legali scese sotto la soglia del 2,5% (vigente fino al 31 dicembre 2024 e che si abbassa al 2% dal 1° gennaio

2025) si produsse un risultato imprevisto (vale a dire una base imponibile *monstre*) in ragione del calcolo matematico da effettuare al fine di determinare la base imponibile per la tassazione di rendite e usufrutti. Si pensi all'ipotesi in cui sia condannato il soggetto autore di un fatto illecito, quale una prestazione sanitaria malriuscita: nel 2021, la previsione di una rendita vitalizia di 2mila euro al mese a favore di un 60enne provocava un risultato imprevisto di 144 milioni di euro (sic!). Con la legge di riforma si interviene, dunque, su questa possibile stortura, stabilendo che il calcolo di questa base imponibile, qualora il tasso legale scenda sotto il 2,5%, si debba comunque effettuare utilizzando l'aliquota del 2,5 per cento.