



Lunedì 22/12/2025

Prima casa e vendita infraquinquennale: il preliminare non basta a evitare la decadenza dalle agevolazioni

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Con Risposta n. 314 del 17 dicembre l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il contribuente che intende vendere la propria "prima casa" prima del quinquennio per non decadere dal regime agevolato, deve perfezionare l'acquisto della nuova abitazione entro dodici mesi dalla vendita.

La stipula di un contratto preliminare, infatti, non è sufficiente per "bloccare" il termine, e l'unica alternativa è il ricorso al ravvedimento operoso, che permette al contribuente che non intenda o non possa adempiere all'impegno di procedere all'acquisto di un nuovo immobile entro l'anno, di presentare una apposita istanza all'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto di vendita dell'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" e richiedere la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione. In questo caso, il contribuente sarà tenuto al versamento della differenza tra l'imposta pagata e quella ordinariamente dovuta, oltre al pagamento degli interessi, senza applicazione di sanzioni.

L'Agenzia Entrate chiarisce inoltre che la proroga di due anni, prevista dalla Legge di Bilancio 2025 per rivendere l'immobile pre-posseduto, non può applicarsi anche alla fattispecie in esame di vendita infraquinquennale della "prima casa" e riacquisto di altra casa da adibire ad abitazione principale ex comma 4, della citata Nota II--bis.

<https://www.agenziaentrate.gov.it>