

Superbonus e agevolazione “prima casa”: proroga dei termini per il trasferimento della residenza

Scritto da: Luigia Cornacchia

Data: 12 Settembre 2025

La conferma dell’Agenzia delle Entrate

Con la risposta n. 230 del 3 settembre 2025, l’Agenzia delle Entrate ha chiarito che i termini per il trasferimento della residenza necessari a mantenere i benefici fiscali legati all’acquisto della “prima casa” sono stati sospesi durante il periodo emergenziale.
In particolare, la sospensione riguarda anche il termine di 30 mesi previsto per chi ha effettuato interventi di ristrutturazione agevolati dal Superbonus.

Il caso presentato dal contribuente

Un contribuente, il 26 novembre 2021, ha acquistato un immobile composto da due unità abitative, situate in un piccolo condominio, e un rustico ad uso stalla.

Nell’atto di compravendita ha chiesto di usufruire dell’agevolazione “prima casa” e, successivamente, ha avviato lavori di ristrutturazione con il Superbonus, presentando una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata).

- I lavori agevolati dal Superbonus si sono conclusi il 29 dicembre 2023.
- Al momento della presentazione dell’interpello, invece, erano ancora in corso altre opere di ristrutturazione ordinaria e straordinaria.
  Il contribuente ha chiesto all’Amministrazione finanziaria se il termine per stabilire la residenza decorresse dall’atto di acquisto (26 novembre 2021) oppure dal termine della sospensione emergenziale (30 ottobre 2023).

Normativa di riferimento

L’agevolazione “prima casa” è disciplinata dalla Nota II-bis all’articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 131/1986, che impone all’acquirente di:

- stabilire la residenza nel comune dell’immobile entro 18 mesi dall’acquisto;
- rispettare ulteriori vincoli temporali per vendita e riacquisto, al fine di non decadere dai benefici fiscali.
  Durante la pandemia, questi termini sono stati più volte sospesi:

- inizialmente fino al 31 dicembre 2020,
- poi prorogati al 31 dicembre 2021,
- successivamente al 31 marzo 2022,
- infine al 30 ottobre 2023.
  La legge n. 14/2023 (articolo 3, comma 10-quinquies) ha confermato la sospensione dal 1° aprile 2022 al 30 ottobre 2023.

Termini interessati dalla sospensione

Secondo le circolari dell’Agenzia delle Entrate, la sospensione riguarda i principali obblighi connessi ai benefici “prima casa”:

- i 18 mesi per trasferire la residenza nel comune in cui si trova l’immobile acquistato;
- l’anno di tempo per riacquistare una nuova abitazione se si vende l’immobile agevolato entro 5 anni;
- l’anno di tempo per vendere l’immobile precedentemente acquistato con l’agevolazione.
  Con l’introduzione del Superbonus, è stato inoltre previsto un termine più ampio: 30 mesi per stabilire la residenza negli immobili ristrutturati con l’incentivo.

La decisione finale dell’Agenzia

L’Agenzia ha chiarito che anche il termine dei 30 mesi previsto dal comma 10-ter dell’art. 119 del DL 34/2020 (Decreto Rilancio) rientra nella sospensione emergenziale.

Pertanto, nel caso specifico, il contribuente dovrà trasferire la propria residenza entro 30 mesi dal 31 ottobre 2023, ossia entro aprile 2026, per non perdere i benefici legati sia alla “prima casa” che al Superbonus.

© 2026 Misterfisco. Tutti i diritti sono riservati, è vietata anche la riproduzione parziale.
Marchio registrato dello Studio Commercialista Di Michele di Roma e Milano. P.Iva 09277651007