



Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti

*Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori*

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2

39100 Bolzano

Tel. 0471 975597

info@verbraucherzentrale.it

Due anni di tempo per rivendere la prima casa e godere del relativo beneficio fiscale

Ven 31/01/2025 - 09:46

Buone notizie per chi non riesce a vendere la sua prima casa in un anno dall'acquisto di un altro immobile che vuole destinare a prima casa

La Legge di Bilancio 2025, in vigore dal 1° gennaio 2025, introduce un'importante novità relativa all'agevolazione "prima casa". Si avrà infatti più tempo per vendere l'immobile già posseduto senza perdere il beneficio fiscale dell'imposta di registro del 2%.

Nuovi termini: da uno a due anni

Fino al 31 dicembre 2024, chi acquistava una nuova casa con agevolazioni "prima casa" aveva solo un anno per vendere o donare l'abitazione precedente. Dal 2025, il termine è stato raddoppiato a due anni, offrendo maggiore flessibilità ai proprietari.

Questa modifica riguarda:

- chi stipula un rogito dal 1° gennaio 2025;
- chi ha stipulato un rogito nel 2024, ma non ha venduto la prima casa entro la fine dell'anno.

Non rientra nella nuova normativa chi ha già superato il vecchio termine di un anno per la vendita e ha stipulato il rogito prima del 1° gennaio 2025.

Agevolazione "prima casa": requisiti

Per beneficiare della nuova agevolazione, è necessario rispettare però anche le seguenti condizioni:

1. l'immobile non deve rientrare nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di lusso), A/8 (ville) e A/9 (castelli);
2. l'acquirente deve stabilire la residenza nel Comune dell'immobile entro 18 mesi dall'acquisto o dimostrare di svolgere lì attività lavorativa o di studio;
3. l'acquirente non deve possedere altre abitazioni nello stesso Comune in cui si trova quella che beneficia delle agevolazioni e non deve essere proprietario, nemmeno in quota, di altre case acquistate con agevolazioni "prima casa" su tutto il territorio nazionale.

Se si possiede una casa non agevolata nello stesso Comune, questa deve essere venduta prima del nuovo acquisto.

Benefici fiscali dell'agevolazione "prima casa"

Si ricorda che la normativa "prima casa" offre vantaggi economici significativi:

- IVA ridotta dal 10% al 4% per acquisti da imprese costruttrici;
- imposta di registro ridotta dal 9% al 2% per acquisti da privati;
- imposte ipotecaria e catastale di 50 euro ciascuna per acquisti da privati e 200 euro per acquisti da imprese. In caso di successione invece, si applica una somma fissa di 200 euro anziché l'aliquota del 3%.