

## **Agevolazioni Prima Casa 2025: Più Tempo per Vendere l'Immobile Precedente**

La Legge di Bilancio 2025 introduce un'importante novità per chi beneficia delle agevolazioni fiscali sulla prima casa: il termine per vendere un immobile già acquistato con lo stesso beneficio fiscale passa da uno a due anni.

### **Cosa cambia con la nuova normativa?**

In precedenza, chi acquistava una nuova casa con le agevolazioni prima casa doveva vendere l'immobile precedentemente acquistato con lo stesso beneficio entro un anno per non perdere lo sconto fiscale. A partire dal 1° gennaio 2025, questo termine viene raddoppiato a due anni.

L'obiettivo della misura, contenuta nella Legge 207/2024 (comma 116), è quello di favorire il mercato immobiliare e dare più tempo ai contribuenti per organizzare la vendita della vecchia abitazione senza perdere i benefici fiscali.

### **Quali sono le agevolazioni fiscali per la prima casa?**

L'acquisto della prima casa consente di beneficiare di una tassazione ridotta, che varia a seconda del tipo di venditore:

- Se si acquista da un privato o da un'impresa con vendita esente IVA:
  - Imposta di registro 2% (minimo 1.000 euro);
  - Imposta ipotecaria 50 euro;
  - Imposta catastale 50 euro.
- Se si acquista da un'impresa con vendita soggetta a IVA:
  - IVA ridotta al 4% (invece del 10%);
  - Imposta di registro 200 euro;
  - Imposta ipotecaria 200 euro;
  - Imposta catastale 200 euro.

### **Chi può usufruire delle agevolazioni prima casa?**

Per beneficiare delle agevolazioni fiscali, l'acquirente deve rispettare i seguenti requisiti:

- L'immobile non deve essere di lusso (categorie catastali escluse: A/1, A/8, A/9).
- L'immobile deve trovarsi:
  - Nel Comune di residenza dell'acquirente o in quello dove lavora;
  - Nel Comune di nascita o di precedente residenza per chi rientra in Italia dopo

un periodo all'estero;

- Se l'acquirente non risiede nel Comune dell'immobile, deve trasferirvi la residenza entro 18 mesi;
- Non deve possedere un'altra abitazione acquistata con agevolazioni prima casa, oppure deve venderla entro due anni.

### **Cosa succede se non si vende la vecchia casa entro due anni?**

Se l'immobile precedentemente acquistato con le agevolazioni non viene venduto entro il nuovo termine di due anni, si perdono i benefici fiscali e si è tenuti a:

- Versare le imposte non pagate (imposta di registro al 9% invece che al 2%, o IVA al 10% invece che al 4%);
- Pagare una sanzione del 30% sulle imposte dovute.

### **Esempio pratico**

#### **Caso 1 – Situazione con la vecchia normativa**

Anna ha acquistato un immobile con le agevolazioni prima casa nel 2022. Nel 2024 decide di comprarne un altro, sempre con i benefici fiscali. Con le vecchie regole, avrebbe dovuto vendere la prima casa entro il 2025 per non perdere lo sconto sulle imposte.

#### **Caso 2 – Situazione con la nuova normativa**

Con la nuova norma del 2025, Anna ha fino al 2026 per vendere il primo immobile, avendo così più tempo per trovare un acquirente senza perdere le agevolazioni.

### **Conclusione**

L'estensione del termine da uno a due anni rappresenta un'importante agevolazione per chi vuole cambiare casa senza perdere i benefici fiscali. La misura aiuta a evitare pressioni sulle vendite immobiliari e favorisce una gestione più serena della compravendita.

***Per maggiori informazioni, segui i nostri social:***