

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: