



Mercoledì 03/12/2025

Comprare casa: la Guida completa alle tasse - Agevolazioni 'Prima casa under 36' e FAQ

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Dopo aver esplorato il "prezzo-valore", i requisiti della "prima casa" e i meccanismi del riacquisto, concludiamo con un'agevolazione specifica che ha aiutato molti giovani e con una rassegna delle domande più frequenti.

Le agevolazioni "Prima Casa Under 36" Per favorire l'autonomia abitativa dei più giovani, il "decreto Sostegni bis" (DL 73/2021) ha introdotto un pacchetto di benefici fiscali molto potenti.

A chi spettavano?

L'agevolazione si applicava agli atti stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023. Per ottenerla, l'acquirente doveva:

avere tutti i requisiti "standard" della "prima casa" (visti nella puntata 3);
avere meno di 36 anni nell'anno solare in cui veniva stipulato l'atto;
avere un ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) non superiore a 40.000 euro annui.

In cosa consistevano i benefici?

Erano un vero azzeramento delle tasse sull'acquisto della casa:

Per acquisti con Imposta di Registro (da privato):

esenzione totale dal pagamento dell'imposta di registro (sia il 2% che il minimo di 1.000,-), dell'imposta ipotecaria (50,-) e dell'imposta catastale (50,-).

Per acquisti con IVA (da costruttore):

esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale (i 200,- fissi cadauna);
riconoscimento di un credito d'imposta (un bonus fiscale) di importo pari all'IVA al 4% pagata al venditore. Questo credito poteva poi essere usato per pagare altre tasse (IRPEF, F24, ecc.).

Bonus aggiuntivo: esenzione dall'imposta sostitutiva sul mutuo per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione della casa.

Novità: l'estensione per chi ha firmato il preliminare il termine era il 31 dicembre 2023. Ma una legge successiva (L. 18/2024) ha introdotto un'importante estensione. Le agevolazioni "Under 36" si applicano anche agli atti definitivi stipulati entro il 31 dicembre 2024, a condizione che entro il 31 dicembre 2023 fosse stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare ("compromesso").

E per chi ha rogato a inizio 2024? Chi aveva un preliminare del 2023 e ha firmato l'atto definitivo tra il 1° gennaio 2024 e il 29 febbraio 2024 (prima che la legge di estensione fosse in vigore), ha pagato le tasse "prima casa" normali (2% o 4% IVA). Per queste persone, la legge ha previsto un credito d'imposta pari alle imposte versate in eccesso. Questo credito potrà essere utilizzato esclusivamente nel 2025 e non è rimborsabile. Per ottenerlo, dovranno stipulare un atto integrativo con il notaio dichiarando di avere i requisiti.



Calcolo delle imposte sulle transazioni di immobili ad uso abitativo: versione Cloud

Strumento di semplice utilizzo per calcolare velocemente le imposte dovute nella compravendita di immobili ad uso abitativo. Dedicato principalmente a chi opera nel settore, Ã" immediato e permette un calcolo preciso degli importi da pagare.

Clicca qui per approfondire

Risposte ai quesiti piÃ¹ frequenti (FAQ)Concludiamo la nostra guida rispondendo ad alcuni dei dubbi piÃ¹ comuni sull'acquisto della casa (basati sulla guida dell'Ã‰TM Agenzia Entrata).

D: Ho usato il "prezzo-valore". L'Agenzia puÃ² comunque accertare un valore piÃ¹ alto?R: No. Il "prezzo-valore" limita il potere di accertamento dell'Agenzia. L'Ufficio non puÃ² contestare il valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro, a meno che non sia stato occultato (nascosto) parte del prezzo pattuito.

D: Se affitto (concedo in locazione) la "prima casa", perdo i benefici?R: No. La locazione non fa perdere i benefici fiscali, perchÃ© non implica la perdita del possesso dell'immobile.

D: Possiedo la "nuda proprietÃ " di una casa nello stesso Comune. Posso comprare un'altra casa con le agevolazioni "prima casa"?R: SÃ¬. Il nudo proprietario non ha il possesso dell'immobile (che spetta all'usufruttuario), quindi puÃ² accedere alle agevolazioni, a condizione che quella nuda proprietÃ non sia stata a sua volta acquistata con i benefici "prima casa".

D: Sto comprando due appartamenti piccoli e contigui per fonderli in un'unica abitazione. Posso usare i benefici "prima casa"?R: SÃ¬. L'agevolazione spetta, a condizione che l'abitazione che risulterÃ dalla fusione non sia di lusso (A/1, A/8, A/9). Questo vale sia se si acquistano contemporaneamente, sia se si acquista un'unitÃ confinante a una giÃ posseduta per creare un'unica casa.

D: Sono comproprietario (es. con un fratello) di un'altra casa. Posso acquistare la "prima casa"?R: SÃ¬, a condizione che la quota dell'altra casa non sia stata acquistata con i benefici "prima casa". L'agevolazione spetta anche se la casa giÃ posseduta in comproprietÃ si trova nello stesso Comune.

D: Quanto tempo ha l'Agenzia per controllare che io abbia rispettato i requisiti (es. la residenza)?R: L'Agenzia ha tre anni per effettuare i controlli. Attenzione: questo termine non parte sempre dalla data dell'atto. Ad esempio, per il controllo della residenza, i tre anni partono dalla scadenza dei 18 mesi che si hanno per trasferirla.

D: Ho ricevuto un avviso di revoca delle agevolazioni. Posso rateizzare l'importo?R: SÃ¬. L'importo (tasse, sanzioni e interessi) puÃ² essere rateizzato in un massimo di 8 rate trimestrali (o 16 se l'importo supera 50.000 euro).

Leggi anche i precedenti articoli della rubrica:- Comprare casa: la Guida completa alle tasse - Prima dell'acquisto- Comprare casa: la Guida completa alle tasse - IVA o Imposta di Registro? Il sistema del 'Prezzo-Valore'- Comprare casa: la Guida completa alle tasse - I benefici 'prima casa', requisiti e imposte agevolate- Comprare casa: la Guida completa alle tasse - Agevolazioni prima casa: credito d'imposta e rischio decadenza