

Per la vendita della prima casa tempo esteso a due anni

Agevolazioni

IL Sole 24 Ore | DAL PRELIMINARE AL PASSAGGIO DI PROPRIETÀ | 23 OTTOBRE 2025 | Angelo Busani

Agevolazioni

Chi opera nel campo della compravendita immobiliare quotidianamente constata che l'agevolazione prima casa è uno dei principali stimoli alla contrattazione, in quanto a questo beneficio fiscale viene fatto ricorso in buona parte dei contratti che vengono stipulati quando l'acquirente è una persona fisica che non agisce nell'esercizio di un'attività d'impresa o professionale. Dall'agevolazione prima casa consegue infatti un vantaggio notevole. Essa consiste, a seconda dei casi, nella riduzione:

O dell'Iva dal 10 al 4 % (da applicare al prezzo pattuito);

O dell'imposta di registro dal 9 al 2 % (da applicare non al prezzo pattuito, ma alla rendita catastale rivalutata con appositi coefficienti). Perché all'acquisto della prima casa sia applicabile l'imposta di registro occorre alternativamente che:

O il venditore sia un soggetto privato e, cioè, un soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione; oppure che:

O il venditore, pur essendo un soggetto Iva (e cioè agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione), non effettui una vendita imponibile a Iva. A quest'ultimo riguardo, occorre precisare che:

1 è obbligatoriamente imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che venda in corso di costruzione o di ristrutturazione oppure che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da meno di 5 anni;

2 è imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da oltre cinque anni ma che eserciti l'opzione di applicare comunque l'Iva alla vendita in questione;

3 non è imponibile a Iva (ma deve comunque essere emessa dal venditore una fattura recante l'indicazione circa l'applicazione del sistema di esenzione dall'Iva) la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da oltre cinque anni e che non eserciti l'opzione per applicare l'Iva alla vendita in questione;

4 non può mai essere imponibile a Iva (e deve quindi essere emessa una fattura recante l'indicazione dell'esenzione da Iva) la vendita dell'abitazione effettuata da un soggetto Iva in casi diversi da quelli indicati nelle precedenti lettere (è il caso, ad esempio, dell'abitazione venduta da una società che non l'abbia né costruita né ristrutturata). Occorre poi notare che, come già accennato, mentre nelle vendite imponibili a Iva, l'aliquota Iva (quella del 4%, se si tratta di acquisto della prima casa) si applica al prezzo dichiarato nel contratto di compravendita, nelle vendite soggette a imposta proporzionale di registro nelle quali ci si avvale dell'agevolazione prima casa, l'aliquota del 2% si applica non al prezzo ma al valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente 115,5 (con il risultato pratico che la tassazione è di gran lunga inferiore a quella che si deve scontare nell'ipotesi dell'acquisto della prima casa imponibile a Iva). Per ottenere l'agevolazione prima casa (di cui si può beneficiare, oltre che per l'acquisto della piena e della nuda proprietà, anche per l'acquisto di diritti reali, quali il diritto di usufrutto e il diritto di abitazione) deve ricorrere una pluralità di presupposti:

1 oggetto di compravendita deve essere un'abitazione classificata in Catasto nelle categorie del gruppo catastale A diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9 (queste ultime sono quelle che contraddistinguono le abitazioni di maggior pregio) nonché dalla categoria A/10, nella quale sono compresi gli uffici;

2 la casa oggetto di acquisto deve essere ubicata:

O nel Comune in cui l'acquirente ha già la sua residenza (oppure nel quale egli stabilisca la propria residenza entro 18 mesi dalla data del rogito d'acquisto); oppure:

O nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività di lavoro o di studio; oppure:

O nel Comune di nascita oppure nel Comune in cui l'acquirente aveva la sua residenza o svolgeva la sua attività prima del trasferimento all'estero, se si tratta di un acquirente che si sia trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni;

3 nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare:

O di non essere titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) di altra casa di abitazione (in proprietà o in usufrutto) nel territorio del Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto;

O di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione (in proprietà, in usufrutto, in nuda proprietà) acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con le agevolazioni prima casa via via vigenti nel nostro Paese dalla legge 168/1982 in avanti. A quest'ultimo riguardo, va precisato che se l'acquirente si trovi nella titolarità di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione prima casa, è possibile compiere comunque un nuovo acquisto con l'agevolazione prima casa, ma a condizione che la casa già posseduta venga alienata entro due anni dalla data del nuovo acquisto agevolato. Tra l'altro, scatta un ulteriore beneficio (vale a dire il credito d'imposta di cui alla

legge 448/1998) se il contribuente: compra la prima casa entro un anno dalla vendita di una casa per il cui acquisto venne ottenuta l'agevolazione prima casa; compra, con l'agevolazione, un'ulteriore prima casa e, entro due anni da questo acquisto, vende l'abitazione acquistata (sempre con l'agevolazione prima casa) in data precedente rispetto a tale ultimo acquisto. Credito d'imposta significa che per un importo pari a quello dell'imposta di registro o dell'Iva pagate in occasione del vecchio acquisto (ma con un tetto pari all'importo dell'imposta pagata in occasione del nuovo) il contribuente in questione matura la possibilità di uno sconto da portare in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto (oppure, in alternativa, da portare in diminuzione da qualsiasi imposta - registro, ipotecaria, catastale, successione e donazione, Irpef - dovuta successivamente al nuovo acquisto). Ad esempio, se Tizio ha comprato un'abitazione nel 2008 con l'agevolazione prima casa pagando imposta di registro per 2.400 euro, vende questa casa a fine 2025 e nei primi mesi del 2026 compra un'altra abitazione con l'agevolazione prima casa dovendo pagare un'imposta di registro di euro 3.700, sborsa in effetti 1.300 euro perché ha 2.400 euro a credito (derivanti appunto dalla tassazione subita nel 2008). Se invece Tizio ha comprato una casa nel 2008 con l'agevolazione prima casa pagando imposta di registro per 2.400 euro, vende questa casa nel 2026 e sempre nel 2026 ne compra un'altra con l'agevolazione prima casa dovendo pagare un'imposta di registro di euro 1.300, in effetti non subisce alcuna tassazione perché la nuova imposta è interamente assorbita dal credito che gli deriva dal tempestivo riacquisto. © RIPRODUZIONE RISERVATA