



Mercoledi' 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 pi \tilde{A}^1 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 1.000â,¬), dell'imposta ipotecaria (50â,¬) e dell'imposta catastale (50â,¬).

Per acquisti con IVA (da costruttore):

esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale (i 200â,¬ 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.

NovitÃ: l'estensione per chi ha firmato il preliminarell 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 rogitato 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 Ã" 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 più frequenti (FAQ)Concludiamo la nostra guida rispondendo ad alcuni dei dubbi più comuni sull'acquisto della casa (basati sulla guida dell'Agenzia Entrata).

D: Ho usato il "prezzo-valore". L'Agenzia può comunque accertare un valore più alto?R: No. Il "prezzo-valore" limita il potere di accertamento dell'Agenzia. L'Ufficio non può 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, perché 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: Sì. Il nudo proprietario non ha il possesso dell'immobile (che spetta all'usufruttuario), quindi può accedere alle agevolazioni, a condizione che quella nuda proprietà 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: Sì. L'agevolazione spetta, a condizione che l'abitazione che risulterà dalla fusione non sia di lusso (A/1, A/8, A/9). Questo vale sia se si acquistano contemporaneamente, sia se si acquista un'unità confinante a una già posseduta per creare un'unica casa.

D: Sono comproprietario (es. con un fratello) di un'altra casa. Posso acquistare la "prima casa"?R: Sì, a condizione che la quota dell'altra casa non sia stata acquistata con i benefici "prima casa". L'agevolazione spetta anche se la casa già posseduta in comproprietà 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: Sì. L'importo (tasse, sanzioni e interessi) può 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