

Agevolazioni acquisto prima casa

Scritto da: Dott.ssa Rosa Leone

Data: 27 Settembre 2024

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa sono dei vantaggi che l'acquirente di un immobile può beneficiare al verificarsi di determinate condizioni.

Agevolazioni acquisto prima casa: condizioni.

Per poter usufruire dell'agevolazione "prima casa":

- l'acquirente non deve possedere un altro immobile acquistato con lo stesso bonus;
- nel caso sia in possesso già di un immobile deve venderlo entro un anno dal nuovo acquisto;
- l'immobile deve trovarsi nello stesso Comune di residenza dell'acquirente o, quest'ultimo, vi si deve trasferire entro 18 mesi;
- l'immobile deve trovarsi nello stesso Comune dove l'acquirente svolge la propria attività;
- l'immobile deve trovarsi nello stesso Comune dove il datore di lavoro dell'acquirente svolge la propria attività, nel caso in cui l'acquirente lavori all'estero;
- l'immobile deve trovarsi su tutto il territorio nazionale se l'acquirente è un cittadino italiano emigrato all'estero.

Agevolazioni acquisto prima casa: tipi di immobili che rientrano nell'agevolazione.

Le categorie catastali di immobili ammessi per l'agevolazioni sono:

- abitazione di tipo civile, categoria A/2;
- abitazioni di tipo economico, categoria A/3;
- abitazioni di tipo popolare, categoria A/4;
- abitazioni di tipo ultra popolare, categoria A/5;
- abitazioni di tipo rurale, categoria A/6;
- abitazioni in villini, categoria A/7;
- abitazioni e alloggi tipici dei luoghi, categoria A/11;
- le pertinenze destinante in modo durevole all'abitazione principale, categorie C/2, C/6, C/7.

Agevolazioni acquisto prima casa: agevolazioni.

L'acquisto di un immobile tra privati, prevede:

- il versamento di un'imposta di registro del 2% sul valore catastale dell'immobile;
- il versamento di un'imposta ipotecaria per un importo fisso di 50 euro;
- il versamento di un'imposta catastale per un importo fisso di 50 euro.

L'acquisto di un immobile tra un privato e un impresa con vendita soggetta ad iva, prevede:

- iva del 4%;
- il versamento di un'imposta di registro per un importo fisso di 200 euro;
- il versamento di un'imposta ipotecaria per un importo fisso di 200 euro;
- il versamento di un'imposta catastale per un importo fisso di 200 euro.

Agevolazioni acquisto prima casa: credito d'imposta.

Con l'agevolazione dell'acquisto della prima casa l'acquirente ha diritto ad un credito d'imposta, pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto con agevolazione.

Ha diritto al credito d'imposta:

- chi nel lasso di tempo di un anno, compra una prima casa con le agevolazioni la rivende e ne acquista un'altra con le medesime agevolazioni, anche con appalto o permuta.

Il credito d'imposta maturato può essere utilizzato per:

- pagare l'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto;
- per pagare le imposte di registro, catastali e ipotecarie;
- per pagare l'IRPEF risultante dalla prima dichiarazione dopo l'acquisto;

- per compensare altri tributi o contributi con il modello F24 utilizzando il codice “6602”.
  In base all’utilizzo del credito d’imposta:

- se questi viene utilizzato per le imposte di registro, nel momento di acquisto del nuovo immobile, il contribuente, deve dichiarare la volontà dell’utilizzo del credito d’imposta fornendo:
  - gli estremi dell’atto del primo immobile;
  - una dichiarazione su cui si attestino i requisiti della nascita dell’agevolazione;
  - eventuali fatture;
  - gli estremi della vendita del primo immobile.
- Se il credito lo si vuole utilizzare in sede di dichiarazione dei redditi non c’è bisogno di alcuna dichiarazione di volontà.

Agevolazioni acquisto prima casa: quando decade.

L’agevolazione decade:

- nel caso in cui alla registrazione dell’atto vi siano delle dichiarazioni false;
- se nei primi cinque anni dall’acquisto l’immobile venga venduto o donato e, nel primo anno dell’acquisto dell’immobile, non ne venga comprato un altro che vada a sostituire il primo con le agevolazioni prima casa;
- nel caso in cui, entro i 18 mesi previsti per il cambio residenza, questo trasferimento non avvenga.

Agevolazioni acquisto prima casa: sanzioni.

Se l’agevolazione prima casa decade sono previste le seguente sanzioni:

- per l’acquisto di un immobile tra privati, si deve versare:
  - la differenza delle imposte dovute;
  - una sanzione pari al 30% delle imposte dovute;
  - gli interessi di mora.
- per l’acquisto di un immobile tra un privato e un impresa con vendita soggetta ad iva, si deve versare:
  - la differenza dell’imposta non versata;
  - una sanzione pari al 30% dell’imposta non versata;
  - gli interessi di mora.

Agevolazioni acquisto prima casa: under 36.

L’agevolazione acquisto prima casa under 36, per gli atti stipulati, anche in via preliminare, dal

26 maggio 2021 al 31 dicembre 2023, spetta:

- ai soggetti che, all'atto del rogito della compravendita di un immobile non abbiano ancora compiuto 36 anni di età;
- abbiano un ISEE inferiore a 40.000,00 euro.
  Rientrano nell'agevolazione prima casa under 36 le stesse categorie che vi rientrano per l'agevolazione acquisto prima casa.

I vantaggi previsti per l'agevolazione prima casa under 36, sono:

- esenzione dell'imposta di registro, ipotecarie e catastale;
- se l'operazione è soggetta ad IVA, spetta un credito d'imposta;
- i finanziamenti che nascono per l'acquisto dell'immobile sono esenti da imposta sostitutiva, di bollo, ipotecarie, catastali e dalle tasse sulle concessioni governative.

Agevolazioni acquisto prima casa e under 36: normativa.

- Dpr n. 131/1986;
- Dpr n. 633/1972;
- Legge n. 342/2000;
- Legge n. 266/2005;
- Decreto Legge n. 223/2006;
- Decreto Legge n. 215/2023;
- Legge n. 197/2022;
- Legge n. 234/2021.

Agevolazioni acquisto prima casa e under 36: fonte.

- Agenzia delle Entrate.

Per richiedere una consulenza professionale, scrivi alla Redazione

© 2026 Misterfisco. Tutti i diritti sono riservati, è vietata anche la riproduzione parziale.
Marchio registrato dello Studio Commercialista Di Michele di Roma e Milano. P.Iva 09277651007