



Lunedì 24/11/2025

Comprare casa: la Guida completa alle tasse - I benefici 'prima casa', requisiti e imposte agevolate

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Dopo aver distinto tra IVA e Imposta di Registro e aver scoperto i vantaggi del "prezzo-valore", è il momento di affrontare l'agevolazione fiscale più conosciuta e desiderata: i benefici "prima casa". Quando si acquista la propria abitazione principale, è prevista una drastica riduzione delle imposte. Ma per ottenerla, è necessario soddisfare una serie di requisiti molto precisi.

Le imposte agevolate "Prima Casa"

Vediamo innanzitutto a quanto ammonta il risparmio. Il beneficio "prima casa" riduce le tasse in entrambi gli scenari di acquisto:

1. Acquisto da privato (o impresa in esenzione IVA):

Imposta di Registro: 2% (anziché 9%);

Imposta Ipotecaria: 50 euro (fissa);

Imposta Catastale: 50 euro (fissa).

Anche in questo caso, l'imposta di registro del 2% non può essere inferiore a 1.000 euro.

2. Acquisto da Impresa con IVA (es. costruttore):

IVA: 4% (anziché 10%);

Imposta di Registro: 200 euro (fissa);

Imposta Ipotecaria: 200 euro (fissa);

Imposta Catastale: 200 euro (fissa).

Il beneficio si applica anche all'acquisto delle pertinenze (come garage, cantina o tettoia), ma con un limite: una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale (un C/2, un C/6, un C/7).

Anche la "Prima Casa" ha il "Prezzo-Valore"

Una notizia importantissima: il sistema del "prezzo-valore", si applica anche agli acquisti di "prima casa" soggetti a Imposta di Registro (2%).

In questo caso, il calcolo è ancora più vantaggioso. La formula diventa:

Valore Catastale "Prima Casa" = Rendita Catastale $\times$ 1,05 $\times$ 110

Si usa il moltiplicatore 110, più basso del 120 previsto per le "secondo case".

Esempio (dalla guida dell'€TM Agenzia Entrate):

Prezzo reale pagato per la "prima casa": 200.000 euro

Rendita Catastale (RC): 900 euro

Senza "prezzo-valore": le tasse (2%) si pagano su 200.000 euro.

Imposta = 4.000 euro.

Con "prezzo-valore": la base imponibile diventa: $900 \times 1,05 \times 110 = 103.950$ euro.

Imposta = 2% di 103.950 = 2.079 euro.

Un risparmio di quasi 2.000 euro, che si aggiunge ai vantaggi di non subire accertamenti di valore e della



riduzione sull'onorario notarile.

Acquistare la casa con un mutuo ipotecario

L'applicazione aiuta l'aspirante acquirente e la sua famiglia a pianificare l'acquisto di una abitazione, valutandone i costi e facendo una previsione realistica sulle possibilità di ripagare il prestito concesso, mediante restituzione rateale (mensile o con diversa cadenza).

[Clicca qui per approfondire](#)

I requisiti per beneficiare delle agevolazioni

Per godere di queste tasse ridotte, l'acquirente deve possedere precisi requisiti e dichiararli nell'atto di acquisto.

1. Requisito oggettivo: la categoria catastale

Non tutte le case possono essere "prima casa". L'agevolazione Ã esclusa per gli immobili considerati di lusso, ovvero quelli che appartengono alle categorie catastali:

A/1 (abitazioni di tipo signorile)

A/8 (abitazioni in ville)

A/9 (castelli e palazzi di pregio)

Sono invece ammesse tutte le altre categorie abitative, come A/2 (civile), A/3 (economico), A/4 (popolare), A/7 (villini), ecc..

2. Requisito territoriale: la residenza

Per usufruire dei benefici, l'immobile deve trovarsi:

Nel Comune in cui l'acquirente ha giÃ la propria residenza.

Se si risiede in un altro Comune, si ha comunque diritto ai benefici, a patto di dichiarare nell'atto di acquisto l'impegno a trasferire la residenza entro 18 mesi dall'acquisto nel Comune dove si trova l'immobile.

Eccezioni: non serve trasferire la residenza se l'immobile si trova:

nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attivitÃ (lavorativa, di studio, di volontariato, ecc.);

per il personale delle Forze Armate e di Polizia, il requisito della residenza non Ã richiesto;

per gli italiani trasferiti all'estero per lavoro, nel Comune di nascita o dove risiedevano prima del trasferimento.

3. Requisiti soggettivi: non possedere altre case

Questo Ã il punto piÃ¹ delicato. Al momento dell'acquisto, l'acquirente deve dichiarare:

A) di non essere titolare (esclusivo o in comunione con il coniuge) di diritti di proprietÃ , usufrutto, uso o abitazione su un'altra casa nel territorio dello stesso Comune dove sta acquistando;

B) di non essere titolare (neppure per quote) su tutto il territorio nazionale di diritti su un'altra casa acquistata, anche dal coniuge, usufruendo giÃ dei benefici "prima casa".

In sintesi:

la condizione A) vieta di possedere un'altra casa (anche "seconda casa") nello stesso Comune;



la condizione B) vieta di possedere un'altra "prima casa" (acquistata con benefici) ovunque in Italia.

Â

Nel prossimo articolo...

Cosa succede se si possiede giÃ un'altra "prima casa" (requisito B) ma la si vuole vendere per comprarne una nuova? E cosa accade se si vende la "prima casa" prima dei 5 anni? Nella quarta puntata esploreremo le novitÃ sulla vendita della casa giÃ posseduta, il meccanismo del "credito d'imposta" e i casi di "decadenza" dalle agevolazioni.

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'