



Venerdì 28/11/2025

Comprare casa: la Guida completa alle tasse - Agevolazioni prima casa: credito d'imposta e rischio decadenza

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Nello scorso articolo abbiamo visto i tre requisiti fondamentali per accedere ai benefici "prima casa". Uno di questi (il requisito B) prevede di non possedere un'altra casa acquistata con le agevolazioni.

Ma cosa succede se si vuole cambiare casa, vendendo la vecchia "prima casa" per acquistarne una nuova? E quali sono le conseguenze se non si rispettano gli impegni presi?

Questo articolo analizza i casi più complessi: il riacquisto, il credito d'imposta e la "decadenza" dai benefici.

Comprare una nuova "Prima Casa" se ne hai già una

Fino al 2015, non era possibile. Ma dal 1° gennaio 2016, la legge lo consente. È possibile acquistare un nuovo immobile usufruendo delle tasse agevolate "prima casa" anche se si possiede già un'altra casa acquistata con i benefici, a una condizione fondamentale: l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro un termine preciso dal nuovo acquisto.

Questo impegno deve essere dichiarato nell'atto di acquisto della nuova casa.

Novità 2025: il termine per vendere si allunga

Il termine per vendere la vecchia casa è stato allungato di un anno. La Legge di Bilancio 2025 (legge n. 207/2024) ha introdotto una novità importantissima: il termine è stato esteso a due anni.

Questo nuovo termine di 2 anni si applica:

agli atti di acquisto stipulati dal 1° gennaio 2025;

agli acquisti precedenti, se al 31 dicembre 2024 non era ancora scaduto il termine di un anno.

Se non si rispetta l'impegno di vendita entro i due anni, si perdono i benefici sulla nuova casa e si dovranno pagare le imposte piene, gli interessi e una sanzione del 30%.

Quindi:

possiedi una "prima casa" (con benefici) ovunque in Italia? Puoi comprare la nuova "prima casa" se vendi la vecchia entro 2 anni;

possiedi una "seconda casa" (senza benefici) in un altro Comune? Puoi comprare la "prima casa" senza problemi e tenere la vecchia;

possiedi una "seconda casa" (senza benefici) nello stesso Comune? NON puoi comprare la nuova "prima casa" con i benefici. Devi prima vendere la vecchia.

Il credito d'imposta: il "Bonus" per chi cambia casa

Per chi vende la vecchia "prima casa" e ne riacquista un'altra (sempre "prima casa") entro un anno dalla vendita, la legge prevede un ulteriore vantaggio: il credito d'imposta.

Cos'è? È un credito pari all'imposta di registro o all'IVA pagata sul primo acquisto agevolato. Questo credito non può superare l'imposta dovuta per il secondo acquisto.

Come si usa?

in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il nuovo acquisto (va richiesto nell'atto);

in diminuzione dall'IRPEF nella dichiarazione dei redditi successiva;

in compensazione con altri tributi tramite modello F24.



Novità importante: l'Agenzia ha chiarito che il credito spetta anche se si acquista la nuova casa prima di vendere la vecchia. Inoltre, il nuovo termine di due anni (visto prima) per vendere la vecchia casa non pregiudica il diritto al credito d'imposta, a patto che la vendita avvenga entro quei due anni.

Calcolo degli oneri per la cancellazione dei gravami nelle esecuzioni immobiliari: versione Cloud
Dopo che il professionista delegato ha provveduto al versamento delle imposte e alla registrazione del decreto di trasferimento, dovrà espletare le formalità di richiesta di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (cosiddetti gravami), in base a quanto ordinato dal G.E., presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il programma calcola l'ammontare delle imposte da corrispondere per la cancellazione degli eventuali gravami sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

[Clicca qui per approfondire](#)

La decadenza: quando si perdono le agevolazioni

Godere delle tasse ridotte sulla "prima casa" comporta degli impegni. Se non vengono rispettati, si "decade" dal beneficio. Questo significa dover pagare all'Agenzia Entrate la differenza tra l'imposta ordinaria (9% o 10%) e quella agevolata (2% o 4%), più gli interessi e una sanzione del 30% sull'imposta. I casi principali di decadenza sono:

dichiarazioni false: Aver mentito nell'atto di acquisto sui requisiti;

mancato trasferimento della residenza: Non aver spostato la residenza nel Comune dell'immobile entro 18 mesi;

mancata vendita della vecchia "prima casa": Non aver venduto l'immobile pre-posseduto entro i 2 anni previsti;

vendita infra-quinquennale: Aver venduto o donato la casa prima che siano trascorsi 5 anni dalla data di acquisto.

L'eccezione alla vendita nei 5 anni

C'è un'importante eccezione al punto 4. Non si perdono i benefici se, pur vendendo prima dei 5 anni, si provvede, entro un anno dalla vendita, a:

riacquistare un altro immobile (anche all'estero, a certe condizioni) da adibire ad abitazione principale;

costruire una nuova abitazione principale (è sufficiente che entro l'anno il rustico sia completo di mura e copertura).

Come evitare la sanzione (o pagare meno)

Se ci si rende conto di non poter rispettare gli impegni (ad esempio, i 18 mesi per la residenza o l'anno per il riacquisto), è possibile evitare la sanzione del 30%.

Bisogna presentare un'istanza all'Agenzia Entrate prima della scadenza del termine. In questo modo, si pagherà solo la differenza d'imposta e gli interessi, ma senza la sanzione. Se invece il termine è già scaduto (ma non è ancora arrivato un avviso dell'Agenzia), si può ricorrere al "ravvedimento operoso" per pagare una sanzione ridotta.

Nel prossimo articolo...

Concluderemo la nostra guida parlando di un'agevolazione specifica, quella per i giovani: la "prima casa under 36". Vedremo a chi spettava, i requisiti (come l'ISEE) e le novità per chi ha firmato un preliminare nel 2023. Infine, riporteremo le FAQ della guida dell'Agenzia Entrate sull'acquisto della casa.

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