
Consiglio Notarile di Bolzano: presentata la nuova guida “Agevolazioni fiscali prima casa. Istruzioni per l’uso”

Gio 11/09/2025 - 13:29

Nella conferenza stampa odierna è stata presentata la nuova **guida “Agevolazioni fiscali prima casa. Istruzioni per l’uso”**, realizzata dal Consiglio Nazionale del Notariato e le Associazioni dei Consumatori (Adiconsum, Adoc, Adusbef, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione per la difesa dei consumatori, Unione Nazionale Consumatori) e ora disponibile anche in lingua tedesca grazie alla traduzione effettuata a cura del Consiglio Notarile di Bolzano.

Si tratta di **un testo di supporto per i cittadini che intendono procedere con l’acquisto della prima casa**, un momento tanto delicato, quanto incerto, considerati i dubbi che un investimento importante può suscitare. Dubbi che però il vademecum si propone di fugare proprio in virtù di ciò che lo distingue da altri testi simili: l’esperienza dei Notai.

La guida illustra quando è possibile avvalersi delle agevolazioni, quando si decade dall’agevolazione stessa o come si utilizza il credito di imposta in caso di vendita della propria prima casa per acquistarne un’altra.

Quali sono le agevolazioni fiscali per l’acquisto della prima casa? Chi può richiederle? È necessario essere cittadini italiani? Dopo quanti anni si può vendere una prima casa senza incorrere in sanzioni? Questi e altri quesiti, a cui verrà data risposta durante la conferenza stampa, sono i più comuni a cui i professionisti rispondono quotidianamente.

I vantaggi di un’informazione specifica e sintetica, derivante dall’esperienza quotidiana che i Notai mettono a disposizione, sono notevoli proprio perché viene riconosciuto comunemente alla prima casa un valore fondamentale per la vita delle persone e delle famiglie in genere.

Qual è l’identikit di chi usufruisce in Italia delle agevolazioni prima casa?

Per l’83,2% degli italiani la proprietà della casa in cui vive rappresenta un fattore di sicurezza e stabilità. Per il 78,4% degli italiani la casa è espressione della propria identità e della propria personalità, per il

69,1% è un investimento sempre sicuro e il 50% dei proprietari dichiara che non venderà mai la propria abitazione perché vuole tramandarla in eredità ai figli o ai nipoti (Rapporto Federproprietà-Censis). Nel 2023, secondo i Dati Statistici Notarili, quasi il 50% degli acquisti è stato destinato a prime case, mentre la fascia d'età che si conferma la più interessata è quella compresa tra i 18 e i 35 anni, con una percentuale delle transazioni nel 2023 del 26% (comunque in calo rispetto all'anno 2022 quando ammontava al 28%). Un altro dato in discesa era quello relativo al credito d'imposta: la fascia d'età privilegiata per alienare la prima casa e sostituirla con un'altra prima casa è stata quella compresa tra i 36 e i 45 anni, ma se nel 2023 si è riscontrata una percentuale del 31%, nel 2021 questa ammontava al 35%.

In cosa consistono i benefici “prima casa”?

In caso di acquisto da impresa di costruzione, si paga l'IVA che passa da un'aliquota del 10% ad una del 4% del prezzo di acquisto oltre all'imposta catastale e ipotecaria fissa pari a 200 euro ciascuna. Nel caso in cui l'acquisto avviene da un privato invece si paga l'imposta di registro che passa dal 9% al 2% del valore catastale del bene, oltre all'imposta catastale e ipotecaria fissa nella misura di 50 euro ciascuna.

Le stesse imposte agevolate si applicano per le pertinenze (quali, per esempio, box, cantine, posti auto), anche se acquistate separatamente.

Ci sono ovviamente dei requisiti da rispettare per potersi avvalere delle agevolazioni in questione e sono proprio questi a destare più dubbi tra i cittadini.

La prima condizione di cui preoccuparsi riguarda l'abitazione stessa: è necessario che l'immobile rientri nella categoria catastale “non di lusso” (sono infatti esclusi dalla possibilità di usufruire delle agevolazioni fiscali gli immobili classificati nelle categorie A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-ville, A/9-castelli e palazzi di pregio storico e artistico).

Le categorie ammissibili sono dunque A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, ma anche C/2, C/6 e C/7 (cantine, box e posti auto, tettoie), definite “pertinenze” in quanto destinate al servizio dell'abitazione principale, agevolabili limitatamente a una pertinenza per ogni categoria.

Gli altri requisiti richiesti riguardano l'acquirente. Quest'ultimo deve essere innanzitutto un privato e deve essere residente (o trasferire la residenza entro 18 mesi dall'acquisto) nel Comune in cui compra la prima casa. Non deve poi in alcun modo essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, di uso, usufrutto e abitazione, di un'altra casa che si trovi nel territorio del Comune in cui è sito l'immobile che si intende acquistare. È necessario anche che non sia titolare, neppure per quote o in comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, con le agevolazioni “prima casa”.

Se la maggior parte delle condizioni riguardano il momento dell'acquisto, ce n'è una che si protrae per i cinque anni successivi ed è quella relativa alla vendita. Qualora infatti si dovesse vendere o donare un'abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa entro cinque anni dalla compravendita si decade dalle agevolazioni e si è tenuti a pagare la differenza di imposta pari al 7% (nel caso di acquisto soggetto a imposta di registro) o pari al 6% (nel caso di acquisto soggetto a IVA), oltre a una sanzione del 30% e agli interessi di mora, a meno che entro un anno dall'alienazione del primo immobile non si

provveda a riacquistare un'altra prima casa. Occorre fare attenzione perché la decadenza dalle agevolazioni fiscali avviene, tra l'altro, anche nel caso di mancato trasferimento della residenza nel Comune entro 18 mesi.

Notariato e Associazioni dei Consumatori

Dal 2005 il Notariato e le principali Associazioni dei Consumatori hanno istituito un tavolo di collaborazione e confronto finalizzato a una migliore informazione nei confronti dei cittadini. In questo ambito finora hanno realizzato 19 vademecum - la Collana "Le Guide per il Cittadino" - che spiegano, con un linguaggio chiaro, l'applicazione nella vita quotidiana di normative di forte interesse sociale (Acquisto all'asta, Acquisto certificato, Acquisto in costruzione, Agevolazioni fiscali prima casa, Convivenza, Donazioni consapevoli, Dopo di noi, Garanzia preliminare, Genitori e Figli, Immobili e bonus fiscali, Leasing immobiliare abitativo, Mutuo informato - due edizioni, Prezzo Valore, Rent to buy, Successioni tutelate, Terza Età, Vivere in condominio, Volontaria giurisdizione).

Tutte le guide sono disponibili sul sito del consiglio nazionale del notariato <https://www.notariato.it/it/trova-guide/> e sul sito del Consiglio notarile di Bolzano www.notai.bz.it.



