Studio BBM Associati

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA, TUTTE LE NOVITÀ 2025: DAI REQUISITI ALLE REGOLE

Parte 1

N. 97 | 26 Maggio 2025 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 97 DEL 26 MAGGIO 2025

Nel DMZ Aggiorna di oggi riepiloghiamo le novità e quali modifiche sono state apportate dalla Legge di Bilancio 2025 in tema di agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

Bonus "prima casa": i requisiti

Preliminarmente si ritiene opportuno evidenziare i requisiti necessari per usufruire dei benefici "prima casa". Andando nel dettaglio, è necessario che:

- il fabbricato che si acquista appartenga a determinate categorie catastali ossia abitazioni di tipo: civile (A/2), economico (A/3), popolare (A/4), ultrapopolare (A/5), rurale (A/6), villini (A/7), alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Le agevolazioni, inoltre, spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (rimesse e autorimesse) e C/7 (tettorie chiuse o aperte), ma limitatamente ad una pertinenza per ciascuna categoria.

Sono escluse dal beneficio, invece, le abitazioni appartenenti alla categoria catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente prestigio storico e artistico).

Inoltre, è necessario che la pertinenza sia destinata in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che il fabbricato si trovi nel comune in cui l'acquirente ha (o intende stabilire) la propria residenza o lavora.

Le imposte agevolate

Fermo restando la sussistenza dei menzionati requisiti, l'agevolazione prima casa prevede una riduzione delle imposte da versare per l'acquisto dell'abitazione principale. In particolare, occorre fare una distinzione:

- se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione Iva:

– imposta di registro proporzionale nella misura del 2% (anziché del 9%);

– imposte ipotecaria fissa di 50 euro;

– imposta catastale fissa di 50 euro;

- se si acquista da un'impresa, invece, con vendita soggetta a Iva:

– Iva ridotta al 4%;

– Imposta di registro fissa di 200 euro;

– Imposta ipotecaria fissa di 200 euro;

Imposta catastale fissa di 200 euro.

Si sottolinea che anche nel caso in cui si acquisti con i benefici "prima casa", se la vendita è soggetta a Iva, la base imponibile su cui calcolare l'Iva (4%) è costituita dal prezzo della cessione, mentre le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa, 200 euro ciascuna.

Il meccanismo del prezzo – valore si applica, per le compravendite non soggette a Iva, anche quando si acquista con i benefici "prima casa". In questo caso, il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 110.

Nel prossimo DMZ Aggiorna completeremo la trattazione del tema.

Lo Studio resta a completa disposizione

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/agevolazioni-prima-casa-tutte-le-novita-2025-dai-requisiti-alle-regole-prima-parte/