Studio BBM Associati

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

Parte 2

N. 98 | 27 Maggio 2025 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 98 DEL 27 MAGGIO 2025

Nel DMZ Aggiorna di oggi completeremo la trattazione del tema iniziato ieri.

Novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2025

Per godere dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" è necessario che l'acquirente non possieda un altro immobile acquistato con il medesimo beneficio. In tal caso, fino al 31 dicembre 2024, qualora l'acquirente lo avesse posseduto avrebbe dovuto venderlo entro un anno.

Tuttavia, come già indicato in precedenti DMZ Aggiorna, dal 1° gennaio 2025 il limite temporale per rivendere l'immobile preposseduto senza decadere dal beneficio è stato esteso da uno a due anni e si applica non solo agli atti di acquisto stipulati dal 1° gennaio 2025, ma anche nel caso in cui, al 31 dicembre 2024, non era ancora decorso il vecchio termine di un anno. Ad esempio, chi ha acquistato la prima casa il 25 gennaio 2024, impegnandosi a rivendere quella già posseduta entro un anno (25 gennaio 2025), può provvedervi fino al 25 gennaio 2026.

È questa una delle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2025.

Fondo di Garanzia mutuo prima casa

Tra le agevolazioni per l'acquisto della prima casa rientra quella prevista dal Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa che consente di richiedere mutui ipotecari, fino a 250.000 euro avvalendosi delle garanzie statali.

Si tratta di un’agevolazione rivolta a coloro che richiedono un mutuo, non superiore a 250.000 euro, per l’acquisto e la ristrutturazione della prima casa non di lusso. Il mutuo deve essere erogato per il solo acquisto, o per l’acquisto e la ristrutturazione e/o accrescimento dell’efficienza energetica di un immobile localizzato in Italia e che rispetti le seguenti caratteristiche:

- deve essere adibito ad abitazione principale;
- non deve rientrare nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- non deve avere caratteristiche di lusso.

La Legge di Bilancio 2025 ha prorogato al 31 dicembre 2027 la possibilità di usufruire della garanzia massima dell’80% a valere sul Fondo medesimo, sulla quota capitale dei mutui destinati alle categorie prioritarie aventi specifici requisiti di reddito e di età. La Manovra 2025, infatti, ha ristretto la platea dei soggetti che possono accedere alla menzionata agevolazione, dal 1° gennaio 2025, infatti, l’accesso al Fondo è consentito “esclusivamente”:

- alle giovani coppie;
- ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- ai conduttori d’alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari;
- ai giovani under 36;
- ai nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e con un ISEE non superiore a 40 mila euro annui;
- ai nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni con un ISEE non superiore a 45 mila euro annui;
- ai nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni con un ISEE non superiore a 50 mila euro annui.

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-seconda-parte/