

Acquisto prima casa: il quadro aggiornato delle imposte e dei benefici fiscali

28 Ottobre 2025



Un quadro riassuntivo sia del trattamento tributario riservato all'acquisto di un'abitazione in generale che di quello applicabile in presenza dei benefici "prima casa". Un vademecum che punta a guidare – mediante un linguaggio accessibile ed esempi pratici – i potenziali acquirenti di immobili illustrando le principali regole fiscali e le agevolazioni a disposizione. L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato l'aggiornamento a ottobre 2025 della **Guida per l'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali** che tiene conto delle più recenti modifiche intervenute in materia.

Tra queste, la **novità relativa alla tassazione del preliminare di compravendita**.

Fino al 31 dicembre 2024, vigeva un'aliquota differenziata, ai fini dell'imposta di registro, per la registrazione, nell'un caso, di contratti preliminari che contemplavano una caparra confirmatoria, nell'altro, di contratti che contemplavano il versamento di un acconto. Per gli acconti sul prezzo si applicava l'aliquota del 3%, per le caparre confirmatorie l'aliquota dello 0,5%.

Per effetto della modifica intervenuta, dal 1° gennaio 2025, trova ora applicazione **la medesima aliquota dello 0,5% anche ai contratti che contemplano il versamento di un acconto**, così alleviando il relativo carico impositivo.

Resta fermo che questa novità non riguarda gli acconti assoggettati ad IVA, per i quali l'imposta di registro continua ad applicarsi in misura fissa, in virtù del principio di alternatività fra IVA ed imposta di registro.

Altra novità riportata nella Guida riguarda l'agevolazione prima casa e il **nuovo termine per la rivendita dell'immobile agevolato in caso di acquisto di una nuova "prima casa"**.

Si ricorda che, in deroga alla disciplina generale, l'agevolazione spetta anche al contribuente che è già proprietario di un immobile acquistato con il bonus prima casa, a condizione però che la casa già posseduta sia venduta entro un termine dal nuovo acquisto.

Tale termine per la vendita del vecchio immobile è stato esteso da uno a due anni dall'art. 1, comma 116, della legge n. 207/2024, e ciò sia per agli atti di acquisto di immobili stipulati a partire dal 1° gennaio 2025 sia nel caso in cui al 31 dicembre 2024 non sia ancora decorso il precedente termine di un anno entro il quale il contribuente era tenuto a vendere l'immobile già posseduto.

Inoltre, come riportato nel vademecum, il più esteso termine di due anni per procedere alla rivendita della "prima casa", mantenendo l'agevolazione fiscale, si applica anche ai fini del credito d'imposta per il riacquisto di cui all'art. 7 della L. 448/98.

Allegati

Guida_Acquisto_casa_le_imposte_e_le_agevolazioni_fiscali_ALL1
[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche**Fiscali**

Tel. 06 84567.291/256

E-Mail:

politichefiscali@ance.it