

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE NOVEMBRE 2026

Agevolazioni prima casa 2026: requisiti, imposte e vincoli

Con l'agevolazione prima casa paghi il 2% di imposta di registro invece del 9% se compri da un privato, o l'IVA al 4% invece del 10% se compri da un'impresa.

IN BREVE

> Con l'agevolazione prima casa paghi il 2% di imposta di registro invece del 9% se compri da un privato, o l'IVA al 4% invece del 10% se compri da un'impresa. Servono tre requisiti: residenza nel comune entro 18 mesi, nessun'altra casa nello stesso comune e nessuna casa già comprata con l'agevolazione. Le case di lusso A/1, A/8 e A/9 sono escluse.

2%
di registro da privato invece del 9%, IVA al 4% invece del 10%

18 mesi
per portare la residenza nel comune dell'acquisto

2 anni
per vendere la vecchia prima casa dopo il nuovo acquisto

IN QUESTA GUIDA

01 In breve: cosa sono le agevolazioni prima casa
02 I requisiti
03 Le imposte con e senza agevolazione
04 Residenza entro 18 mesi
05 Vendere prima di 5 anni e comprare prima di vendere
06 Il credito d'imposta per il riacquisto
07 Under 36 e mutuo
08 Come si chiede
09 Cosa cambia dal 2027
10 Fonti
11 Con Gromia
12 Esempio di calcolo

13 Domande frequenti

01 In breve: cosa sono le agevolazioni prima casa

Le agevolazioni prima casa riducono le imposte che paghi quando compri la casa in cui andrai a vivere. Non sono un bonus da chiedere: le dichiari nell'atto di acquisto e il notaio applica le aliquote ridotte.

- **Da un privato:** imposta di registro al 2% invece del 9%, calcolata sul valore catastale, più 50 € di ipotecaria e 50 € di catastale.
- **Da un'impresa con IVA:** IVA al 4% invece del 10%, più 200 € ciascuna di registro, ipotecaria e catastale.
- **Requisiti:** residenza nel comune entro 18 mesi, nessun'altra casa nello stesso comune, nessuna casa già comprata con l'agevolazione.
- **Vincoli:** se vendi entro cinque anni devi ricomprare entro un anno; se compri prima di vendere la vecchia prima casa, hai due anni per venderla.

COSA DICE LA LEGGE

Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte prima, del D.P.R. 131/1986: l'aliquota del 2% si applica agli acquisti di case non di lusso se l'immobile è nel comune in cui l'acquirente ha o stabilisce «entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza».

02 I requisiti

Per avere l'agevolazione devono valere insieme queste condizioni, da dichiarare nel rogito.

- **La residenza:** hai la residenza nel comune della casa o la porti lì entro 18 mesi dal rogito. Basta il comune, non serve abitare proprio in quella casa. In alternativa nel comune devi lavorare o studiare, o avere la sede del datore di lavoro se ti sei trasferito all'estero per lavoro. Gli italiani emigrati iscritti all'AIRE possono comprare in qualsiasi comune.
- **Nessuna casa nello stesso comune:** non devi avere, da solo o in comunione con il coniuge, la proprietà, l'usufrutto, l'uso o l'abitazione di un'altra casa nel comune dove compri. Una quota ereditata insieme ai fratelli, per esempio, non conta.
- **Nessuna casa agevolata in Italia:** non devi avere, nemmeno in quota o in comunione legale, una casa comprata con l'agevolazione prima casa, a meno di venderla entro due anni dal nuovo acquisto.
- **La casa non è di lusso:** sono escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Le altre abitazioni, da A/2 ad A/7 e A/11, sono ammesse.

Quale categoria ha la tua casa e cosa significa: guida alle categorie catastali.

Le pertinenze

L'agevolazione vale anche per una pertinenza per ciascuna categoria: una cantina o soffitta (C/2), un box o posto auto (C/6), una tettoia (C/7). Possono essere comprate con la casa o dopo, con un altro atto, purché siano al servizio della casa agevolata.

03 Le imposte con e senza agevolazione

CHI VENDE	IMPOSTA	PRIMA CASA	ALTRI CASI
Privato	Registro	2%, min. 1.000 €	9%, min. 1.000 €
Privato	Ipotecaria	50 €	50 €
Privato	Catastale	50 €	50 €
Impresa con IVA	IVA	4%	10% (22% di lusso)
Impresa con IVA	Registro, ipotecaria, catastale	200 € ciascuna	200 € ciascuna

Fonti: D.P.R. 131/1986, Tariffa parte prima, art. 1; D.P.R. 633/1972, Tabella A; Agenzia delle Entrate, guida all'acquisto della casa.

La base: il valore catastale

Se compri da un privato, il registro non si paga sul prezzo ma sul valore catastale, con la regola del prezzo-valore: la rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 110 per la prima casa, per 120 negli altri casi. Nell'atto va comunque scritto il prezzo vero. Se compri da un'impresa, invece, l'IVA si paga sul prezzo.

ESEMPIO, RENDITA 800 €	PRIMA CASA	ALTRI CASI
Valore catastale	€ 92.400	€ 100.800
Registro	€ 1.848	€ 9.072
Ipotecaria e catastale	€ 100	€ 100
Totale imposte	**€ 1.948**	**€ 9.172**

Con l'agevolazione risparmi 7.224 €. Comprando da un'impresa una casa da 250.000 € paghi invece 10.000 € di IVA più 600 € di imposte fisse, contro 25.600 € senza agevolazione. Rifai i conti con i tuoi numeri nel calcolatore delle imposte d'acquisto.

04 Residenza entro 18 mesi

La residenza va portata nel comune entro 18 mesi dal rogito, e lo dichiari nell'atto. Se non ci riesci perdi l'agevolazione.

Se prima della scadenza capisci che non ce la farai, puoi presentare un'istanza all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate dove è stato registrato l'atto e pagare solo la differenza tra le imposte ordinarie e quelle agevolate, più gli interessi, senza sanzione. Dopo la scadenza paghi anche la sanzione del 30%.

05 Vendere prima di 5 anni e comprare prima di vendere

Le due regole sui tempi sono diverse, e dal 2025 hanno termini diversi.

INFOGRAFICA

I due casi

Vendi entro 5 anni, poi ricompri

- Devi comprare un'altra casa da abitare entro 1 anno dalla vendita
- Il preliminare non basta: serve il rogito
- Altrimenti perdi l'agevolazione sulla casa venduta

Compri prima, poi vendi la vecchia

- Puoi avere l'agevolazione anche se hai già una prima casa
- Devi vendere la vecchia entro 2 anni dal nuovo rogito
- Altrimenti perdi l'agevolazione sulla casa nuova

In entrambi i casi chi perde l'agevolazione paga la differenza tra le imposte ordinarie e quelle agevolate, una sanzione del 30% e gli interessi.

COSA È CAMBIATO NEL 2025

La legge di bilancio 2025 (L. 207/2024, art. 1, comma 116) ha portato da uno a due anni il termine per vendere la vecchia prima casa quando si compra prima la nuova (comma 4-bis della Nota II-bis). Secondo l'Agenzia delle Entrate vale anche per gli acquisti il cui anno era ancora in corso al 31 dicembre 2024. Il termine per ricomprare dopo una vendita entro cinque anni, invece, è rimasto di un anno (risposte n. 297 e n. 314 del 2025).

Vendere casa entro cinque anni può avere anche un altro costo: la plusvalenza, se la casa non è stata la tua abitazione principale per la maggior parte del tempo. Le regole sono nella guida alle tasse sulla vendita della casa.

06 Il credito d'imposta per il riacquisto

Se vendi una casa comprata con l'agevolazione e ne ricompri un'altra con l'agevolazione, hai un credito d'imposta pari al registro o all'IVA pagati sul primo acquisto, fino all'imposta dovuta sul secondo.

- **Quando:** se compri entro un anno dalla vendita, o prima di vendere, purché la vecchia casa sia venduta entro due anni.
- **Come si usa:** nel rogito, per pagare il registro della nuova casa, oppure nella dichiarazione dei redditi, o in compensazione con il modello F24.
- **Cosa non copre:** non si rimborsa e non riduce l'IVA da pagare a un'impresa: in quel caso lo usi nella dichiarazione dei redditi o in compensazione.

Come si calcola, con esempi: credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.

07 Under 36 e mutuo

Gli under 36 nel 2026

Le agevolazioni speciali per gli under 36 con ISEE fino a 40.000 €, cioè l'esenzione da registro, ipotecaria e catastale e il credito pari all'IVA, valevano per i rogiti fino al 31 dicembre 2023. Sono state prorogate al 31 dicembre 2024 solo per chi aveva registrato il preliminare entro il 2023, e poi non sono state rinnovate. Nel 2026 chi ha meno di 36 anni ha le stesse agevolazioni prima casa di tutti gli altri.

Resta per gli under 36, le giovani coppie, i genitori soli con figli minori e gli inquilini delle case popolari la garanzia del Fondo di garanzia mutui prima casa gestito da Consap: con un ISEE fino a 40.000 € e un mutuo superiore all'80% del prezzo lo Stato garantisce fino all'80% del capitale, fino al 31 dicembre 2027. Il disegno di legge di bilancio 2027, in discussione, propone di prorogarla al 2029. Approfondimento: fondo Consap per la prima casa.

Le agevolazioni sul mutuo

- **Imposta sostitutiva:** sul mutuo per la prima casa è dello 0,25% dell'importo, invece del 2% previsto per le altre case.
- **Detrazione degli interessi:** il 19% degli interessi passivi del mutuo per l'abitazione principale, su un massimo di 4.000 € l'anno.
- **IMU:** la casa in cui hai residenza e dimora abituale non paga l'IMU, se non è di lusso.

Come scegliere e cosa chiede la banca: guida al mutuo per la casa.

08 Come si chiede

INFOGRAFICA

L'agevolazione prima casa al rogito



01
Verifica
Requisiti e categoria catastale

02
Preliminare
Scrivi che chiederai la prima casa

03
Rogito
Dichiarazioni nell'atto davanti al notaio

04
18 mesi
Residenza nel comune, se non c'è già

L'agevolazione si chiede nell'atto di acquisto, con le dichiarazioni sui requisiti: il notaio le inserisce e applica le aliquote ridotte. Se compri da un'impresa, le stesse dichiarazioni vanno date anche al venditore per avere l'IVA al 4%. Se ti accorgi dopo il rogito di averla dimenticata, in alcuni casi si può rimediare con un atto integrativo: chiedi al notaio.

Per l'acconto versato al preliminare il registro si paga allo 0,5% della caparra o al 3% dell'acconto, poi scalato dall'imposta del rogito.

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Prima di fare un'offerta controlla la categoria catastale nella visura e, se hai già una casa, da quale atto viene: se l'avevi comprata con l'agevolazione, metti in conto di venderla entro due anni. Con un agente puoi coordinare le due compravendite.

09 Cosa cambia dal 2027

Dal 1° gennaio 2027 le regole della prima casa passano nel nuovo Testo unico dell'imposta di registro e degli altri tributi indiretti (D.Lgs. 123/2025), che sostituisce il D.P.R. 131/1986. L'entrata in vigore, prevista per il 2026, è stata rinviata di un anno dal decreto Milleproroghe. Requisiti, aliquote e termini restano quelli di questa guida.

10 Fonti

- D.P.R. 131/1986, Tariffa parte prima, art. 1 e Nota II-bis: aliquote del registro, requisiti prima casa, decadenza.
- Legge 207/2024, art. 1, comma 116: due anni per vendere la vecchia prima casa.
- Legge 448/1998, art. 7: credito d'imposta per il riacquisto.
- Agenzia delle Entrate, risposta n. 297/2025 e risposta n. 314/2025: i termini di uno e due anni.
- Agenzia delle Entrate, guida all'acquisto della casa: imposte e agevolazioni.
- D.L. 73/2021, art. 64: agevolazioni under 36, scadute, e Fondo di garanzia mutui prima casa.

11 Con Gromia

Gromia aiuta chi vende e chi compra casa. Se per comprare la nuova prima casa devi vendere quella di oggi, parti dalla valutazione gratuita: sapere quanto vale ti aiuta a fissare il budget e a rispettare i tempi dell'agevolazione.

12 Esempio di calcolo

Imposte sull'acquisto: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Chi vende	**Un privato**
Hai i requisiti prima casa?	**Sì**
Prezzo di acquisto	**€ 250.000**
Rendita catastale	

IMPOSTE DA PAGARE AL ROGITO

€ 5.100

Base: prezzo	**€ 250.000**
Imposta di registro 2%	**€ 5.000**
Imposta ipotecaria	**€ 50**
Imposta catastale	**€ 50**

Inserisci la rendita catastale: se compri come persona fisica, le imposte si calcolano sul valore catastale, di solito più basso del prezzo.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/imposte-acquisto-casa

13 Domande frequenti

Quali sono i requisiti per la prima casa?

Tre, più uno sulla casa. Devi avere la residenza nel comune dove compri o portarla lì entro 18 mesi, salvo che ci lavori o studi. Non devi essere proprietario, da solo o con il coniuge, di un'altra casa nello stesso comune. Non devi avere in tutta Italia, nemmeno in quota, una casa comprata con l'agevolazione prima casa, a meno di venderla entro due anni. La casa non deve essere di lusso: sono escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Quanto si risparmia con l’agevolazione prima casa?

Comprando da un privato una casa con rendita catastale di 800 €, paghi 1.948 € di imposte invece di 9.172 €: oltre 7.000 € in meno, perché il registro scende dal 9% al 2% e la base è il valore catastale moltiplicato per 110 invece che per 120. Comprando da un'impresa una casa da 250.000 € paghi 10.600 € invece di 25.600 €, perché l'IVA scende dal 10% al 4%. Si aggiungono il notaio e le imposte sull'eventuale mutuo.

Si può avere la prima casa se si possiede già una casa?

Sì, in due casi. Se la casa che hai è in un altro comune e non l'hai comprata con l'agevolazione, puoi chiederla senza vincoli. Se invece l'hai comprata con l'agevolazione, puoi chiederla lo stesso, ma devi vendere la vecchia casa entro due anni dal nuovo acquisto: il termine è passato da uno a due anni con la legge di bilancio 2025. Se non vendi in tempo, perdi l'agevolazione sulla casa nuova e paghi la differenza con una sanzione del 30%.

Cosa succede se vendo la prima casa prima di 5 anni?

Perdi l'agevolazione, a meno che entro un anno dalla vendita compri un'altra casa da adibire ad abitazione principale. Se non la ricompri, paghi la differenza tra le imposte ordinarie e quelle agevolate, una sanzione del 30% e gli interessi. Per questo caso il termine è rimasto di un anno: i due anni introdotti nel 2025 valgono solo per chi compra la casa nuova prima di vendere la vecchia. Il preliminare non basta: entro l'anno serve il rogito.

Entro quanto tempo bisogna spostare la residenza?

Entro 18 mesi dal rogito, nel comune dove si trova la casa, non necessariamente nella casa stessa. Lo devi dichiarare nell'atto di acquisto. Se non sposti la residenza in tempo perdi l'agevolazione e paghi la differenza delle imposte, una sanzione del 30% e gli interessi. Se ti accorgi prima della scadenza che non riuscirai, puoi chiedere all'Agenzia delle Entrate di pagare la differenza senza sanzione. La residenza non serve se nel comune lavori o studi.

Le agevolazioni per gli under 36 ci sono ancora nel 2026?

No. L'esenzione da registro, ipotecaria e catastale e il credito per l'IVA per chi aveva meno di 36 anni e un ISEE fino a 40.000 € valevano per i rogiti fino al 31 dicembre 2023, prorogati al 2024 solo per chi aveva registrato il preliminare entro il 2023. Nel 2026 gli under 36 hanno le stesse agevolazioni prima casa di tutti. Resta per loro la garanzia statale fino all'80% sul mutuo con il Fondo Consap, fino al 31 dicembre 2027.

Come funziona il credito d’imposta per il riacquisto della prima casa?

Se vendi una casa comprata con l'agevolazione e entro un anno ne compri un'altra con l'agevolazione, ottieni un credito pari all'imposta di registro o all'IVA pagata sul primo acquisto, fino all'imposta dovuta sul secondo. Lo usi subito nel rogito per pagare il registro, oppure in dichiarazione dei redditi. Vale anche se compri prima di vendere, purché la vecchia casa sia venduta entro due anni. Il credito non si rimborsa: se resta inutilizzato, si perde.

L’agevolazione prima casa vale anche per il box auto?

Sì, per le pertinenze: al massimo una per categoria tra C/2, cantina o soffitta, C/6, box o posto auto, e C/7, tettoia. Possono essere comprate con la casa o con un atto separato, anche dopo, purché siano destinate a servizio della casa comprata con l'agevolazione. Con due box, per esempio, solo uno ha l'aliquota agevolata. Nell'atto va indicato il vincolo di pertinenza con l'abitazione.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a novembre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.