

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE NOVEMBRE 2026

Permuta immobiliare: come funziona, tasse e rischi

La permuta immobiliare è lo scambio di due immobili tra i proprietari, con un solo atto dal notaio e un eventuale conguaglio in denaro.

IN BREVE

> La permuta immobiliare è lo scambio di due immobili tra i proprietari, con un solo atto dal notaio e un eventuale conguaglio in denaro. Tra privati si paga una sola imposta di registro, quella più alta tra le due case; con un'impresa la casa nuova paga l'IVA. Se la casa è ancora da costruire, l'impresa deve darti una fideiussione.

1 atto
per due trasferimenti di proprietà

1 imposta
di registro tra privati, la più alta delle due

Fideiussione
obbligatoria se l'impresa ti dà una casa da costruire

IN QUESTA GUIDA

01 In breve: cos'è la permuta immobiliare
02 Come funziona la permuta tra privati
03 Permuta con un'impresa e casa da costruire
04 Le imposte sulla permuta
05 Rischi e tutele
06 Permuta o vendi e compra: quando conviene
07 Fonti
08 Con Gromia
09 Esempio di calcolo
10 Domande frequenti

01 In breve: cos'è la permuta immobiliare

La permuta è il contratto con cui due proprietari si scambiano due immobili: tu dai la tua casa e ricevi la sua. Se le case valgono in modo diverso, chi riceve quella più cara versa la differenza in denaro, il conguaglio.

- **È un contratto a sé:** lo definisce l'art. 1552 del Codice civile. Alla permuta si applicano le regole della vendita, se compatibili.
- **Un solo atto:** i due trasferimenti si firmano insieme, davanti allo stesso notaio.
- **Le spese si dividono:** salvo accordi diversi, a metà tra i due contraenti.
- **Le imposte cambiano:** tra privati si paga una sola imposta di registro; con un'impresa la casa nuova paga l'IVA.
- **Con una casa da costruire servono garanzie:** fideiussione e polizza decennale a carico dell'impresa.

COSA DICE LA LEGGE

La permuta è il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro (art. 1552 del Codice civile). Le spese sono a carico di entrambi in parti uguali, salvo patto contrario (art. 1554), e si applicano le norme sulla vendita in quanto compatibili (art. 1555).

02 Come funziona la permuta tra privati

INFOGRAFICA

La permuta tra privati, passo per passo



01
Valori
Stima di entrambe le case con gli stessi criteri

02
Conguaglio
La differenza, se le case valgono in modo diverso

03
Documenti
Provenienza, catasto, APE e titoli per tutte e due

04
Preliminare
Facoltativo: data, conguaglio, caparra, consegne

05
Atto
Un solo rogito, due passaggi di proprietà

Nella permuta ciascuno è insieme venditore e acquirente. Ne seguono tre conseguenze pratiche:

- **I controlli valgono per tutte e due le case:** provenienza, ipoteche, conformità catastale e urbanistica, APE. Una difformità su una delle due blocca l'atto per entrambi. L'elenco è nella guida ai documenti per vendere casa.
- **Le garanzie valgono nei due sensi:** ciascuno risponde dei vizi della casa che dà. Se perdi la casa ricevuta perché un terzo ne dimostra la proprietà, l'evizione, puoi chiedere di riavere la casa che hai dato oppure il valore di quella che hai perso, oltre al risarcimento del danno (art. 1553).
- **Le consegne vanno coordinate:** si possono scambiare le chiavi lo stesso giorno oppure fissare date diverse, scritte nell'atto.

Il conguaglio

Il conguaglio è la somma che pareggia due valori diversi: se la casa che ricevi vale 200.000 € e la tua 170.000 €, versi 30.000 €. Il conguaglio si dichiara nell'atto, si paga con mezzi tracciabili e può essere finanziato con un mutuo.

Se la parte in denaro diventa prevalente, il contratto può essere considerato una vendita con una parte del prezzo pagata in natura. Cambia poco per le imposte tra privati, ma conviene che il notaio descriva con precisione l'accordo.

03 Permuta con un'impresa e casa da costruire

È la forma più diffusa: un costruttore prende la tua casa usata, o un terreno, come parte del prezzo di un appartamento nuovo. I casi sono due.

L'appartamento è già finito

Lo scambio avviene in un solo atto, come tra privati. La differenza sta nelle imposte: la casa che ricevi dall'impresa paga l'IVA, quella che dai paga l'imposta di registro. Le regole per chi compra dal costruttore sono spiegate anche nell'articolo comprare casa dal costruttore tramite agenzia.

L'appartamento è ancora da costruire: la permuta di cosa futura

Tu trasferisci subito la tua casa o il terreno; l'appartamento nuovo diventa tuo solo quando viene costruito (art. 1472 del Codice civile, applicato alla permuta). Per anni sei quindi creditore dell'impresa: se fallisce, rischi di perdere sia la casa data sia quella promessa.

Per questo il decreto legislativo 122/2005 protegge la persona fisica che acquista da un costruttore una casa da costruire, anche con un contratto diverso dalla vendita come la permuta:

- **Fideiussione:** alla firma del preliminare, o prima, l'impresa deve consegnarti una fideiussione di una banca o di un'assicurazione per tutte le somme e per il valore di ogni altro corrispettivo che riceve prima del rogito. Nella permuta comprende il valore della casa che le dai. Senza fideiussione il contratto è nullo, ma solo tu puoi farlo valere.
- **Preliminare dal notaio:** il preliminare va fatto per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, con descrizione dell'immobile, caratteristiche tecniche, tempi di costruzione e gli estremi della fideiussione.
- **Polizza decennale:** al trasferimento della proprietà l'impresa deve consegnarti una polizza assicurativa di dieci anni contro i gravi difetti della costruzione.

ERRORE DA EVITARE

Accettare di trasferire la tua casa all'impresa senza una fideiussione che ne copra il valore. È il rischio più grande della permuta di cosa futura: chiedi che il valore della tua casa sia scritto nel contratto e che la fideiussione lo comprenda.

04 Le imposte sulla permuta

CHI SCAMBIA	LA CASA CHE RICEVI	LA CASA CHE DAI
Due privati	Una sola imposta di registro sul bene che dà l'imposta più alta: 2% prima casa, 9% le altre, minimo 1.000 €	Compresa nell'imposta unica
Privato e impresa con IVA	IVA 4% prima casa, 10% le altre, 22% di lusso; registro, ipotecaria e catastale 200 € ciascuna	Imposta di registro, di regola al 9% per le abitazioni, con ipotecaria e catastale fisse

In tutti i casi si aggiungono l'onorario del notaio e, tra privati, le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa. La base dell'imposta di registro è il valore delle case; per le abitazioni tra persone fisiche può essere il valore catastale, cioè la rendita rivalutata: il notaio ti dirà quale base si applica nel tuo caso.

Un esempio tra privati

Anna e Luca si scambiano le case. Anna userà quella di Luca come prima casa, Luca no.

CASA	VALORE AI FINI DEL REGISTRO	ALIQUOTA DI CHI LA RICEVE	IMPOSTA
Di Luca, va ad Anna	120.000 €	2% prima casa	2.400 €
Di Anna, va a Luca	90.000 €	9%	8.100 €
Imposta di registro dovuta			**8.100 €**

Si paga solo l'imposta più alta, 8.100 €, non la somma delle due. Salvo accordi diversi, Anna e Luca la dividono a metà con le altre spese dell'atto.

COSA DICE LA LEGGE

Per le permute la base imponibile è il valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta (art. 43, comma 1, lettera b, del D.P.R. 131/1986). Dal 1° gennaio 2027 la stessa regola è nell'art. 47 del nuovo testo unico dell'imposta di registro (D.Lgs. 123/2025). Se una delle due cessioni è soggetta a IVA, l'imposta di registro si applica sull'altra.

Prima casa e plusvalenza

- **Prima casa:** l'agevolazione vale anche per la casa che ricevi in permuta, se hai i requisiti. Si dichiara nell'atto.
- **Se cedi una casa comprata con la prima casa da meno di cinque anni:** per non perdere l'agevolazione devi comprare entro un anno un'altra abitazione principale. Se la ricevi nella stessa permuta, chiedi al notaio di verificarlo nell'atto.
- **Plusvalenza:** la permuta è una cessione a titolo oneroso, come la vendita. Se cedi entro cinque anni una casa che non è stata la tua abitazione principale, la differenza può essere tassata. Le regole nella guida alle tasse sulla vendita della casa.

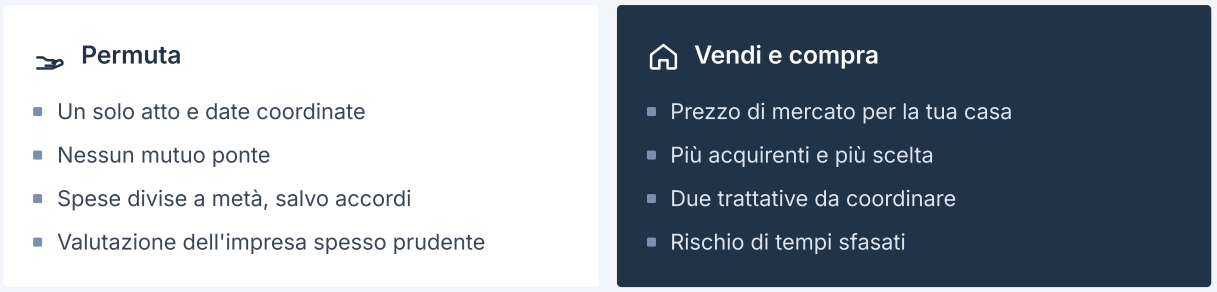
05 Rischi e tutele

RISCHIO	COME TI TUTELI
Valori sbilanciati	Stima indipendente di entrambe le case, con le quotazioni di zona e vendite simili
Difformità catastali o edilizie	Verifica di un tecnico su tutte e due le case prima del preliminare
Ipoteche e pignoramenti	Visure ipotecarie del notaio; preliminare trascritto se i tempi sono lunghi
Mutuo sulla casa che dai	Conteggio estintivo e accordo con la banca prima dell'atto
Impresa che non finisce la casa	Fideiussione, preliminare notarile e polizza decennale (D.Lgs. 122/2005)
Consegna in ritardo	Date e penali scritte nel contratto

06 Permuta o vendi e compra: quando conviene

INFOGRAFICA

Permuta o due compravendite



La permuta conviene quando la casa che vuoi è di un costruttore disposto a ritirare la tua, quando i tempi delle due operazioni devono coincidere o quando senza la permuta servirebbe un mutuo ponte. Conviene meno quando la tua casa è facile da vendere: sul mercato, con più acquirenti, di solito spunta un prezzo migliore di quello che un'impresa riconosce in permuta.

Prima di decidere metti a confronto due numeri: il valore che l'impresa riconosce alla tua casa e il ricavo netto che otterresti vendendola, dopo commissione e mutuo. Il secondo lo calcoli con il calcolatore del ricavo netto. Come organizzare l'alternativa, vendere prima o comprare prima, è spiegato nella guida su come cambiare casa.

07 Fonti

- Codice civile, art. 1552, 1553, 1554 e 1555: nozione, evizione, spese e rinvio alla vendita.
- Codice civile, art. 1472: proprietà delle cose future.
- D.P.R. 131/1986, art. 43 e D.Lgs. 123/2025, nuovo testo unico del registro, in vigore dal 1° gennaio 2027: base imponibile delle permute.
- D.Lgs. 122/2005, articoli 1-6: fideiussione, polizza decennale e preliminare per gli immobili da costruire.

08 Con Gromia

Se stai valutando una permuta con un costruttore, la prima cosa da sapere è quanto vale davvero la tua casa sul mercato. Parti dalla valutazione gratuita: un agente Gromia della tua zona ti dice a quanto potresti venderla e quanto ti resterebbe, così confronti l'offerta in permuta con numeri veri.

09 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

10 Domande frequenti

Cos'è la permuta immobiliare?

È il contratto con cui due proprietari si trasferiscono a vicenda la proprietà di due immobili, o di altri diritti: tu dai la tua casa e ricevi la sua. La definisce l'art. 1552 del Codice civile. Se le due case valgono in modo diverso, chi riceve quella che vale di più paga la differenza in denaro, il conguaglio. Come la vendita, la permuta di immobili si fa per iscritto, di solito con un atto notarile, e alla permuta si applicano le regole della vendita, se compatibili.

Quali tasse si pagano sulla permuta tra privati?

Si paga una sola imposta di registro, non due. Si calcola l'imposta su ciascuna casa, con l'aliquota che spetta a chi la riceve: 2% con l'agevolazione prima casa, 9% negli altri casi, minimo 1.000 €. Poi si paga solo la più alta, come prevede l'art. 43 del testo unico del registro, che dal 2027 diventa l'art. 47 del nuovo testo unico. Si aggiungono le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa e l'onorario del notaio.

Come funziona la permuta con un costruttore?

Dai all'impresa la tua casa, o un terreno, e ricevi un appartamento nuovo, già finito o ancora da costruire, con un eventuale conguaglio. La cessione dell'impresa paga l'IVA, al 4% se hai i requisiti prima casa, al 10% altrimenti; la tua cessione paga l'imposta di registro. Se l'appartamento è ancora da costruire, l'impresa deve consegnarti una fideiussione che copra anche il valore della casa che le dai, e al rogito una polizza decennale.

Chi paga le spese della permuta?

Salvo accordi diversi, entrambi i contraenti in parti uguali: lo dice l'art. 1554 del Codice civile. È una differenza importante rispetto alla vendita, dove le spese dell'atto sono a carico di chi compra. Nella permuta ciascuno è insieme venditore e acquirente, quindi notaio e imposte si dividono a metà, a meno che il contratto non dica altro. Con un conguaglio importante conviene accordarsi per iscritto su chi paga cosa prima di andare dal notaio.

Nella permuta si paga la plusvalenza?

Sì, nelle stesse condizioni della vendita. La permuta è una cessione a titolo oneroso: se cedi una casa acquistata da meno di cinque anni, e non ci hai abitato come abitazione principale per la maggior parte di quel periodo, la differenza tra il valore della casa che ricevi, più l'eventuale conguaglio che incassi, e il costo d'acquisto della tua è una plusvalenza tassata. Le regole e i casi di esenzione sono nella guida alle tasse sulla vendita della casa.

Si può fare una permuta con una casa che ha il mutuo?

Sì, ma l'ipoteca della banca segue la casa. Le strade sono due: estinguere il mutuo prima o al momento dell'atto, con il conguaglio o con altri soldi, oppure far accollare il mutuo all'altro contraente, se la banca è d'accordo. In entrambi i casi serve il conteggio estintivo aggiornato alla data dell'atto. Senza un accordo con la banca la permuta si blocca, perché nessuno vuole ricevere una casa ipotecata per un debito altrui.

La permuta conviene rispetto a vendere e comprare?

Conviene quando l'altra parte vuole proprio la tua casa e tu la sua, cosa rara tra privati, o quando un costruttore accetta la tua casa come parte del prezzo. Eviti due trattative separate, il mutuo ponte e il rischio di restare senza casa o con due case. In cambio l'impresa valuta la tua casa pensando a doverla rivendere, quindi spesso meno del mercato. Prima di firmare confronta la sua offerta con una valutazione indipendente e con il ricavo netto di una vendita.

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.