

Norme & Tributi

Due anni di tempo per i requisiti prima casa

Agevolazioni

Per alienare la precedente prima casa a disposizione 24 mesi, anziché 12

La modifica della legge di Bilancio non riguarda l'altra casa nel Comune

Angelo Busani

Chi compra una casa avendo già la proprietà di un'altra abitazione acquistata con la medesima agevolazione, avrà tempo due anni (e non più un solo anno) per vendere o donare l'abitazione "preposseduta" e poter beneficiare dell'agevolazione "prima casa" effettuando il nuovo acquisto. Si tratta di una novità che deriva dalla legge finanziaria per il 2025, in vigore dal 1° gennaio 2025 (articolo 1, comma 116).

La normativa in tema di "prima casa" dispone un beneficio consistente nell'abbattimento dell'Iva dal 10 al 4% e dell'imposta di registro dal 9 al 2% (oppure, nel caso di successione ereditaria, nell'abbattimento alla misura fissa di euro 200 delle imposte ipotecaria e catastale, altrimenti dovute con la complessiva aliquota del 3%). Tale beneficio compete a condizione che:

a) l'abitazione oggetto di acquisto non sia classata nelle categorie catastali A/1 (appartamento di lusso), A/8 (villa) o A/9 (castello o

palazzo monumentale);
b) l'acquirente sia residente nel Comune ove è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto (oppure che l'acquirente svolga la sua attività di lavoro o di studio in tale Comune);
c) l'acquirente non sia titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione ubicata nel territorio del Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto agevolato;

d) l'acquirente non sia titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con l'agevolazione "prima casa".

Con riguardo a quest'ultimo requisito, la legge consente che la situazione di "impossidenza" possa anche non sussistere nel momento del nuovo acquisto e che possa essere conseguita anche posteriormente (vendendo o donando la casa preposseduta): il periodo concesso per conseguirla era, fino al 31 dicembre 2024, di un anno a far tempo dal nuovo acquisto (questa possibilità era infatti definita con l'espressione "alienazione infrannuale postuma") mentre, dal 1° gennaio 2025, è di due anni (quindi, diventa "alienazione infrabiennale postuma").

Di questa novità beneficia quindi chi stipulerà un rogito dal 1° gennaio 2025 in avanti, ma anche chi, avendolo stipulato nel

2024, al 31 dicembre 2024 sia alle prese con il decorso dei 365 giorni successivi alla data del rogito di acquisto. Non ne può invece beneficiare il contribuente che abbia già subito il decorso dell'anno "di grazia" nel corso del 2024 e non abbia provveduto all'alienazione della casa preposseduta.

È bene precisare che la normativa in tema di prima casa richiede, come sopra illustrato, un doppio requisito di impossidenza: infatti, per conseguire il beneficio, occorre sia non avere un'altra casa nel medesimo Comune ove è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto, sia non avere un'altra casa, in qualunque Comune del territorio nazionale, che sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa.

Ebbene, la possibilità di alienazione postuma riguarda solo quest'ultimo requisito di impossidenza (e cioè quello relativo al fatto di non avere altre case acquistate con l'agevolazione prima casa). Invece, il contribuente non può avvalersi dell'agevolazione prima casa quando effettua un nuovo acquisto se è proprietario di una casa, non acquistata con l'agevolazione, ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova quella oggetto del nuovo acquisto: se il contribuente intende avvalersi del beneficio fiscale per il nuovo acquisto, questa casa preposseduta deve essere alienata prima del nuovo acquisto, in quanto non è appunto possibile avvalersi, in questa ipotesi, della possibilità di alienazione postuma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



TRE GUIDE DEL SOLE
Tre guide sulle principali misure della legge di Bilancio, il cui voto definitivo è atteso per sabato 28. Sull'edizione del 28 gli esperti del Sole 24 Ore

commenteranno le norme relative alle imprese, il 3 gennaio 2025 sarà la volta delle discipline su lavoro e previdenza, infine il 4 gennaio 2025 sulle misure per le

Appuntamento con Telefisco 2025

Per informazioni sulle iscrizioni al convegno Telefisco 2025 è in programma mercoledì 5 febbraio dalle 9 alle 18,30. Per le informazioni su come seguire il convegno sulle novità fiscali in programma il 5 febbraio 2025 sono disponibili all'indirizzo: telefisco.ilssole24ore.com.

Allo stesso indirizzo è possibile iscriversi per seguire i lavori con la formula Telefisco Base, che è totalmente gratuita, o acquistare il pacchetto che consente di accedere alla formula Telefisco Advanced.
Per info: telefisco.ilssole24ore.com



Telefisco 2025: focus su legge di bilancio, Iva, imprese e autonomi

L'iniziativa del Sole

Doppia strada per seguire i lavori: alla formula Base si affianca quella Advanced

Le novità della legge di bilancio. E poi quelle relative al reddito d'impresa e a quello di lavoro autonomo. Oltre alle novità su Iva, bilanci e altri adempimenti del 2025. Con un riferimento anche al tema dei bonus edilizi e dei controlli. Questi alcuni dei temi che verranno esaminati nella nuova edizione di **Telefisco**, che si svolgerà **mercoledì 5 febbraio 2025** e per cui è già partita la corsa alle iscrizioni.

La trentaquattresima edizione dell'evento del Sole 24 Ore-L'Esperto risponde potrà essere seguita attraverso due formule: la versione gratuita di **Telefisco Base**

e la versione a pagamento di **Telefisco Advanced**, ricca di rilevanti opportunità aggiuntive. Ma andiamo con ordine.

Come seguire l'evento

Il convegno gratuito del Sole 24 Ore-Esperto risponde si svolgerà, come detto, mercoledì 5 febbraio 2025 dalle 9 alle 18,30 in diretta streaming. Sotto l'esame degli esperti del Sole 24 Ore finiranno, dunque, la legge di bilancio, le ultime novità della riforma fiscale oltre agli adempimenti che coinvolgeranno nel 2025 aziende e professionisti. L'evento si svolgerà in diretta streaming con la possibilità di partecipare a distanza oppure recandosi nelle sedi che potranno es-

Sotto la lente degli esperti del Sole tutte le novità fiscali: già partite le iscrizioni

...vate sulle banche e associaz...

All'evento si potrà partecipare con due modalità. La formula Telefisco Base darà diritto a seguire gratuitamente in diretta i lavori e a ricevere crediti formativi e, in più, consentirà di inviare quesiti al forum dell'Esperto risponde.

La formula Telefisco Advanced, invece, consentirà di assistere, previa registrazione, ai lavori in diretta, ma soprattutto di seguire il convegno anche in differita, ricevendo i crediti formativi e gestendo al meglio il proprio tempo. A questo si aggiungerà la partecipazione a 12 sessioni di Master Telefisco che, dal 12 febbraio al 7 maggio, guideranno i professionisti negli adempimenti della prima parte dell'anno.

Modalità e costi di iscrizione

Per chi sceglie di partecipare al convegno con la formula Telefisco Base, basta iscriversi gratuitamente sulla piattaforma: telefisco.ilssole24ore.com. Chi, invece, sceglie la formula Telefisco Advanced ha la possibilità di usufruire di un prezzo speciale, se si iscrive entro il 2 gennaio al sito web sopra citato. Il prezzo resterà, infatti, fermo a 129,99 euro fino al 2 gennaio per poi passare a 149,99 euro.

I temi del momento

Sotto esame finiranno tutti i temi principali del momento. Si pensi, per esempio, all'Ires premiale ai bonus edilizi e a Transizione 5.0, che sono previsti dalla legge di Bilancio, oppure al decreto Irpef-Ires appena pubblicato in Gazzetta Ufficiale che interviene sul reddito d'impresa e su quello di lavoro autonomo. Oltre ad altri temi rilevanti per tutti i contribuenti e legati ad adempimenti e scadenze. In questo modo si potrà avere un quadro completo delle informazioni necessarie per affrontare il nuovo anno, sotto la guida degli esperti del Sole 24 Ore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LEGGE DI BILANCIO.

NE "LE SINTESI DEL SOLE" TUTTE LE NOVITÀ SU FISCO, LAVORO E FAMIGLIA

Dalle agevolazioni per le imprese agli incentivi sugli investimenti, dalle misure per le assunzioni alle regole per le pensioni, dalla nuova Irpef alla disciplina dei bonus edilizi per il 2025. Le principali novità della legge di bilancio in tre inserti del Sole 24 Ore. In sintesi tutto quello che occorre sapere sulle misure di Governo e parlamento per il 2025.

IN EDICOLA
SABATO 28 DICEMBRE FISCO E IMPRESE
VENERDÌ 3 GENNAIO LAVORO E PENSIONI
SABATO 4 GENNAIO FAMIGLIA E BONUS CASA

