



GUIDE OPERATIVE

Prima Casa e Abitazione Principale: la Guida Definitiva

Due concetti diversi che la maggior parte delle persone confonde — Per NON sbagliare e non regalare soldi al Fisco

IN SINTESI

- ▶ **Registro al 2%** anziché 9% con agevolazione Prima Casa
- ▶ **24 mesi** per vendere il preposseduto (novità L. 207/2024)
- ▶ **Plusvalenza al 26%** se vendita entro 5 anni (10 con Superbonus)
- ▶ **18 mesi** per trasferire la residenza nel Comune
- ▶ **Sentenza 209/2022**: ogni coniuge ha la propria esenzione IMU

Nel mondo immobiliare esistono due concetti che la maggior parte delle persone considera sinonimi, ma che raccontano storie completamente diverse: **Prima Casa** e **Abitazione Principale**. Confonderli può costare migliaia di euro.

1. L'agevolazione "Prima Casa"

L'agevolazione "Prima Casa" è disciplinata dalla **Nota II-bis del DPR 131/1986** (Testo Unico dell'Imposta di Registro). Si tratta di un beneficio fiscale che si applica esclusivamente **al momento dell'acquisto** e che riduce significativamente le imposte dovute al rogito notarile.

Le imposte a confronto

ACQUISTO DA	IMPOSTA PRINCIPALE	CON AGEVOLAZIONE	IPOTECARIA + CATASTALE
Privato	Registro 9%	Registro 2%	€ 50 + € 50 (fisse)
Impresa	IVA 10%	IVA 4%	€ 200 + € 200 (fisse)

Il risparmio è notevole: su un immobile acquistato da privato con valore catastale di 100.000 €, la differenza tra il 9% e il 2% significa **7.000 € di risparmio netto**. Se si acquista da impresa su un prezzo di 250.000 €, il risparmio IVA è di **15.000 €**.

I tre requisiti fondamentali

- **Niente lusso.** L'immobile non deve appartenere alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di pregio storico-artistico). Tutte le altre categorie abitative sono ammesse.
- **Niente altro nello stesso Comune.** L'acquirente non deve possedere (nemmeno in comunione o in quota) altri immobili abitativi nello stesso Comune in cui si trova l'immobile da acquistare.
- **Niente altre "prime case" in Italia.** L'acquirente non deve possedere, sull'intero territorio nazionale, altri immobili acquistati con la medesima agevolazione "Prima Casa", salvo che provveda a rivenderli nei termini previsti dalla legge.

2. Le tre scadenze critiche

Chi acquista con l'agevolazione Prima Casa deve rispettare tre scadenze tassative, la cui violazione comporta la **revoca dell'agevolazione**, il pagamento della differenza d'imposta e una sanzione del 30%.

A) 18 mesi per la residenza

Dal giorno del rogito, l'acquirente ha **18 mesi** per trasferire la residenza anagrafica nel Comune in cui si trova l'immobile. Attenzione: la legge richiede la residenza *nel Comune*, non necessariamente *nell'appartamento acquistato*. La giurisprudenza riconosce cause di forza maggiore, ma le interpreta in modo molto restrittivo.

B) 24 mesi per vendere il preposseduto

La novità più importante del 2025: l'art. 1, comma 116, della **L. 207/2024 (Legge di Bilancio 2025)** ha raddoppiato il termine per la vendita dell'immobile precedentemente posseduto, portandolo da 12 a **24 mesi**. La norma si applica anche retroattivamente agli acquisti effettuati nel 2024, purché al 31 dicembre 2024 non fosse già scaduto il termine annuale originario.

⚠ AL 731° GIORNO

Se l'immobile preposseduto non viene venduto entro i 24 mesi: revoca automatica delle agevolazioni + recupero della differenza d'imposta + sanzione del 30% + interessi.

C) 12 mesi per riacquistare

Se l'immobile acquistato con agevolazione Prima Casa viene rivenduto **prima di 5 anni**, l'acquirente deve riacquistare un altro immobile entro **12 mesi** dalla vendita. Questo termine **NON** è stato modificato dalla riforma 2025. Si tratta di due norme separate: la scadenza dei 24 mesi riguarda il *preposseduto*, quella dei 12 mesi riguarda il *riacquisto*.

3. Abitazione Principale: dove si vive davvero

L'Abitazione Principale è un concetto completamente diverso, disciplinato dall'**art. 1, comma 741, lettera b), della L. 160/2019**, come interpretato dalla storica **Sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022**. La definizione è precisa: è l'immobile nel quale il possessore *dimora abitualmente e risiede anagraficamente*. Entrambe le condizioni devono coesistere contemporaneamente.

DIFFERENZA FONDAMENTALE

La "Prima Casa" è un beneficio che si attiva **una volta**, al rogito, e poi resta acquisito. L'"Abitazione Principale" è uno **status verificato anno per anno** dall'Agenzia delle Entrate e dal Comune. Si può perdere l'agevolazione Prima Casa senza perdere lo status di Abitazione Principale, e viceversa.

L'esenzione IMU

L'Abitazione Principale (con relative pertinenze: max una per C/2, C/6, C/7) è **esente dall'IMU**, salvo le categorie di lusso (A/1, A/8, A/9) che pagano con aliquota ridotta e detrazione di 200 €. L'esenzione segue la residenza e la dimora effettiva, non la proprietà.

La questione dei coniugi (Sentenza 209/2022)

La Corte Costituzionale ha stabilito che ciascun coniuge può avere la propria Abitazione Principale, con esenzione IMU su ciascuna, anche nello stesso Comune, purché si tratti di **vere dimore abituali**. I Comuni effettuano controlli incrociati sui consumi di utenze (luce, acqua, gas) per verificare l'effettiva dimora.

4. La plusvalenza: quando vendere diventa un costo

La vendita di un immobile entro 5 anni dall'acquisto, a prezzo superiore, genera una **plusvalenza tassata al 26%** sul guadagno. L'esenzione si applica se l'immobile è stato adibito ad Abitazione Principale per la **maggior parte del periodo di possesso**: metà del tempo + un giorno, anche non consecutivi.

Le prove della dimora abituale: bollette con consumi reali, medico di base nel quartiere, iscrizioni scolastiche dei figli, estratti conto bancari con operazioni nella zona.

⚠ ATTENZIONE SUPERBONUS

Se l'immobile è stato ristrutturato con **Superbonus 110%**, il periodo a rischio plusvalenza si allunga da 5 a **10 anni** dalla fine dei lavori (Legge di Bilancio 2024). La regola di esenzione resta invariata: Abitazione Principale per la maggior parte del periodo.

5. Riepilogo operativo

ASPETTO	PRIMA CASA	ABITAZIONE PRINCIPALE
Quando rileva	Al momento dell'acquisto	Durante il possesso, anno per anno
Effetto fiscale	Riduzione imposte al rogito	Esenzione IMU e plusvalenza
Requisito	Residenza nel Comune entro 18 mesi	Residenza + dimora effettiva nell'immobile
Verifica	Una tantum (al rogito)	Anno per anno (controlli utenze)
Perdita	Vendita entro 5 anni senza riacquisto	Trasferimento residenza/dimora

Conoscere questa distinzione non è burocrazia: è l'unico modo per tutelare legittimamente il proprio patrimonio.

ANALISI USEC