

Online la Guida per l'acquisto della casa (aggiornamento ottobre 2025). Le imposte e le agevolazioni

Online la [Guida dell'Agenzia delle entrate](#) (aggiornata ottobre 2025) che fornisce un quadro riassuntivo delle principali regole da seguire quando si compra una casa, in modo da poter “sfruttare” tutti i benefici previsti dalla legge (imposte ridotte, limitazione del potere di accertamento di valore).

La [Guida](#) è rivolta agli acquirenti persone fisiche (che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali) e si riferisce sia alle compravendite tra “privati” sia a quelle tra imprese e privati.

Questa edizione mette in fila – con taglio operativo – cosa cambia e cosa resta fondamentale sapere prima del rogito: quando si paga l'imposta di registro e quando l'IVA, quali requisiti servono per le agevolazioni “prima casa” e come ci si comporta se si possiede già un immobile.

Il *vademecum* aggiornato spiega la disciplina del c.d. “prezzo-valore”: per gli acquisti non soggetti a IVA, su richiesta dell'acquirente il calcolo delle imposte avviene sul valore catastale.

Con il citato sistema agevolativo:

- la tassazione dell'atto avviene sul valore calcolato in base alla rendita catastale dell'immobile **e non sul corrispettivo effettivamente pagato**;
- viene limitato il potere di accertamento di valore dell'Agenzia delle entrate;

- spetta per legge una riduzione degli onorari.

È un passaggio che tutela chi compra, **a patto di dichiarare il corrispettivo effettivo in atto.**

L'aggiornamento di ottobre 2025 recepisce inoltre:

– la riduzione dell'imposta di registro su caparre e acconti dei preliminari stipulati dal 1° gennaio 2025 (0,5 per cento, imputata poi sull'imposta del definitivo); prima era 3 per cento sugli acconti e 0,5 per cento sulle caparre; restano ferme le regole per i preliminari soggetti a IVA.

Cfr. il nuovo articolo 10, della tariffa, parte prima, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

*Il testo novellato dispone, infatti, l'**applicazione dell'aliquota dello 0,5 per cento, ovvero «la minore imposta applicabile per il contratto definitivo»**, per la registrazione dei contratti preliminari che prevedono la dazione di somme, in luogo di quella differenziata a seconda che si tratti di caparra confirmatoria o di acconto di prezzo non soggetto all'imposta sul valore aggiunto, così superando i problemi di qualificazione delle somme corrisposte. In ogni caso, l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo. (Vedi: [Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 E del 14 marzo 2025](#)).*

– l'estensione a due anni del termine per vendere la precedente abitazione se si compra una nuova "*prima casa*" (per atti dal 1° gennaio 2025 e anche se, al 31 dicembre 2024, il precedente anno non era decorso), con obbligo di impegno in atto e sanzione del 30 per cento in caso di inadempimento (*cfr.* l'articolo 1, comma 116, della legge 30 dicembre 2024, n. 207, c.d. Legge di Bilancio 2025 – [in](#)

[“Finanza & Fisco” n. 41-42/2024, pag. 2452](#)),

– la **disciplina transitoria per l’under 36**: estensione agli atti 2024 con preliminare registrato entro il 31 dicembre 2023 e credito d’imposta utilizzabile nel 2025 per gli atti stipulati fra il 1° gennaio e il 29 febbraio 2024.

La Guida accompagna passo-passo prima dell’acquisto (verifica catastale/ipotecaria, utilità di trascrivere il preliminare) e al rogito (dichiarazioni obbligatorie in atto, compresa quella sui pagamenti e sull’eventuale mediatore). Chiude con le risposte ai quesiti e con l’elenco delle norme e della prassi per chi vuole approfondire.

[Link alla Guida per l’acquisto della casa \(aggiornamento ottobre 2025\) – Le imposte e le agevolazioni](#)

Le versioni precedenti:

[Link alla Guida per l’acquisto della casa \(aggiornamento marzo 2024\) – Le imposte e le agevolazioni](#)

[Link alla Guida per l’acquisto della casa \(aggiornamento gennaio 2023\) – Le imposte e le agevolazioni](#)