



## **CENTRO SERVIZI PROFESSIONALI**

---

Circolare n.2/2025

**Circolare di approfondimento**

### **AGEVOLAZIONI FISCALI**

- **AGEVOLAZIONE ACQUISTO PRIMA CASA**
- **ACQUISTO PRIMA CASA UNDER 36**
- **AGEVOLAZIONI PER PERSONE CON DISABILITÀ**
- **ECOBONUS - RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**
- **RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE**

#### **AGEVOLAZIONE ACQUISTO PRIMA CASA**

L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" consente di pagare imposte ridotte sull'atto di acquisto di un'abitazione in presenza di determinate condizioni.

Chi acquista da un privato, o da un'azienda che vende in esenzione Iva, deve versare un'imposta di registro del 2%, anziché del 9%, sul valore catastale dell'immobile, mentre le imposte ipotecaria e catastale si versano ognuna nella misura fissa di 50 euro.

Se invece il venditore è un'impresa con vendita soggetta a Iva, l'acquirente dovrà versare l'imposta sul valore aggiunto, calcolata sul prezzo della cessione, pari al 4% anziché al 10%. In questo caso le imposte di registro, catastale e ipotecaria si pagano nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

In ogni caso, l'imposta di registro proporzionale (2%) non può essere di importo inferiore a 1.000 euro.

## **ACQUISTO PRIMA CASA UNDER 36**

Si tratta di un'agevolazione a favore delle persone che non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un valore dell'Isee (indicatore della situazione economica equivalente) non superiore a 40mila euro annui.

Consiste nell'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale per gli atti di acquisto di "prime case" di abitazione

Se l'operazione è soggetta a Iva, spetta un credito d'imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all'acquisto. Tale credito può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del bonus oppure può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto o, ancora, può essere utilizzato in compensazione.

Inoltre, i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di questi immobili sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative. La sussistenza dei requisiti necessari deve risultare da apposita dichiarazione resa nell'atto di finanziamento.

## **AGEVOLAZIONI PER PERSONE CON DISABILITÀ**

Per le persone con disabilità e i loro familiari sono previste numerose agevolazioni fiscali. Tra queste, quelle relative all'acquisto di veicoli, la detrazione delle spese sostenute per gli addetti all'assistenza o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, le agevolazioni per i non vedenti e per i sordi, quelle sugli acquisti degli ausili tecnici e informatici.

## **ECOBONUS - RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

**Attenzione:** La legge di Bilancio 2025 ha stabilito che l'agevolazione spetta anche per le spese sostenute negli anni 2025, 2026, 2027, escluse quelle per sostituire gli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Per le spese sostenute nel 2025, la detrazione spetta nella misura del 36% elevata al 50% in caso di abitazione principale; invece, per le spese degli anni 2026,2027, la detrazione è del 30% ovvero in caso di abitazione principale del 36%

L'agevolazione fiscale per gli interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici ("*ecobonus*"), è, per le spese degli anni 2026 e 2027, la detrazione è del 30% ovvero in caso di abitazione principale del 36%.

Il beneficio consiste in una detrazione dall'IRPEF o dall'IRES, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, la cui entità varia a seconda che l'intervento riguardi la singola unità immobiliare o gli edifici condominiali e dell'anno in cui lo stesso è stato effettuato.

## RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2033 l'aliquota di detrazione è ridotta al 30%, mentre è pari al 50% per le spese per interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Consiste in una detrazione dall'IRPEF, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, del 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Per informazioni o approfondimenti contattaci via mail all'indirizzo [info@centroserviziprofessionali.net](mailto:info@centroserviziprofessionali.net)

L'amministratore  
Dott. Matteo Trevisiol

