

FISCO

Fonte: Keyword Research — Google Trends

Credito imposta riacquisto prima casa 2026: come funziona

Pubblicato il 2026-04-16

Chi vende la prima casa e ne compra un'altra entro un anno può ottenere un credito d'imposta per recuperare parte delle tasse pagate. Il beneficio vale anche per chi acquista prima di vendere.

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa permette di recuperare le imposte pagate quando si vende la propria abitazione principale per comprarne un'altra. Il meccanismo funziona in due modi: si può vendere prima e comprare dopo, oppure comprare prima e vendere dopo, sempre entro 12 mesi.

Quando si vende una casa che non è più prima casa (perché si è già comprata quella nuova), si pagano le imposte di capital gain, cioè sulla differenza tra prezzo di vendita e prezzo di acquisto. Queste imposte si possono recuperare come credito se si rispettano le condizioni previste dalla legge.

Per ottenere il credito servono tre requisiti. Primo: la casa venduta deve essere stata la propria abitazione principale per almeno due anni negli ultimi cinque. Secondo: bisogna comprare una nuova prima casa entro un anno dalla vendita (o vendere entro un anno dall'acquisto). Terzo: la nuova casa deve diventare la propria residenza entro 18 mesi dall'acquisto.

L'importo del credito corrisponde alle imposte sostitutive pagate sulla vendita, cioè il 20% della differenza tra prezzo di vendita e prezzo di acquisto originario. Se ad esempio si era comprata una casa a 200.000 euro e la si vende a 280.000 euro, si pagano imposte su 80.000 euro di guadagno, pari a 16.000 euro. Questi 16.000 euro diventano credito d'imposta.

Il credito si usa per pagare altre tasse: IRPEF, imposte sui redditi, contributi previdenziali. Si può spalmare su più anni fino a esaurimento. Non si può invece ottenere il rimborso in denaro se il credito supera le tasse dovute.

Per richiedere il credito bisogna presentare la dichiarazione dei redditi dell'anno in cui è avvenuta la vendita, indicando nella sezione dedicata agli immobili tutti i dati della compravendita. Servono i rogiti di vendita e acquisto, più l'autocertificazione di residenza nella nuova casa.

In attesa di aggiornamento per il 2026. I valori e le procedure indicate si riferiscono alla normativa 2025 e potrebbero essere soggetti a rivalutazione con le nuove circolari dell'Agenzia delle Entrate.

COME TI RIGUARDA

Se hai venduto la tua prima casa nel 2025 o 2026 per comprarne un'altra, puoi recuperare le tasse pagate come credito d'imposta. Il beneficio riguarda anche chi ha comprato prima una nuova casa e sta per vendere quella vecchia entro un anno. Se ad esempio hai pagato 10.000 euro di imposte sulla vendita di una casa comprata anni fa a 150.000 euro e venduta a 200.000 euro, questi 10.000 euro diventano credito da usare per pagare IRPEF, contributi o altre tasse. Devi fare domanda nella dichiarazione dei redditi del 2026 se hai venduto nel 2025, o del 2027 se vendi nel 2026. Controlla di aver rispettato i tempi: massimo un anno tra vendita e acquisto della nuova casa, e 18 mesi per trasferire la residenza.

DATI DELL'ATTO

Data: 16/04/2026

Fonte ufficiale: <https://trends.google.com/trends/explore?q=credito+imposta+riacquisto+prima+casa&geo=IT>
