

Bonus edilizi, la Manovra 2025 prende a riferimento l'abitazione principale e non la prima casa

L'abitazione principale non va confusa con la prima casa: mentre nella prima casa non si deve necessariamente risiedere, nell'abitazione principale si deve risiedere nel rispetto della condizione di dimora abituale

martedì 26 novembre 2024 - [Alessandro Giraudi](#)



fonte Shutterstock

La bozza bollinata del **disegno di legge di Bilancio 2025**, ora all'esame del Parlamento, prevede che i **bonus edilizi faranno riferimento all'abitazione principale, la quale non coincide con la prima casa.**

“Il fatto che il Legislatore, nella bozza bollinata di Legge di Bilancio 2025 abbia preso a riferimento l’abitazione principale e non la prima casa fa pensare che politicamente si sia scelto di dedicare gli incentivi agli interventi sulle unità immobiliari effettivamente vissute dai proprietari e dalle famiglie”, osserva **ANFIT** (Associazione nazionale per la tutela della finestra Made in Italy).

Il concetto di prima casa

“La definizione di prima casa”, [ricorda l'Associazione](#), “è codificata all’interno del DPR 131/1986, che alla Tariffa 1 stabilisce 5 condizioni da soddisfare:

1. che l’immobile risulti di tipo residenziale;
2. che l’immobile non rientri nelle categorie catastali A1, A8, A9;
3. che l’immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l’acquirente ha o stabilisce entro diciotto mesi dall’acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l’acquirente svolge la propria attività [...];
4. che nell’atto di acquisto l’acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l’immobile da acquistare;
5. che nell’atto di acquisto l’acquirente dichiari di non essere 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 su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo [...].

Da ciò si desume che il concetto di prima casa ha valenza nel momento dell’acquisto del primo immobile destinato ad abitazione presso il Comune di residenza o di lavoro da parte di una persona fisica, mentre si definiscono seconde case tutte quelle acquistate successivamente, a prescindere che siano site o meno presso quel Comune. Non è, quindi, obbligatorio che la dimora coincida con la prima casa”.

La definizione di abitazione principale

La definizione di abitazione principale, invece, “è codificata all’interno del DL 101/2011, che stabilisce: “Per abitazione principale si intende l’immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente”. Ciò significa che, per individuare una unità immobiliare come abitazione principale

devono essere contemporaneamente soddisfatte le seguenti 3 condizioni:

- Possesso di un titolo reale su di essa;
- Residenza anagrafica presso di essa;
- Rispetto della condizione di dimora abituale.

Da ciò si desume che l’abitazione principale deve necessariamente coincidere con la dimora”.

Dunque, “mentre nella prima casa non si deve necessariamente risiedere, nell’abitazione principale si deve risiedere nel rispetto della condizione di dimora abituale”, conclude **ANFIT**.