

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA PER UNDER 36

Com'è noto, per l'applicazione delle imposte sui trasferimenti in misura agevolata (IVA al 4% o imposta di registro al 2%) è richiesto all'acquirente il possesso dei cd. requisiti "prima casa", ossia:

- residenza nel comune dove è situato l'immobile o impegno a trasferirla;
- non possedere altra casa di abitazione nel comune ove è situato l'immobile che si acquista;
- novità nel godimento dell'agevolazione in base alla quale la stessa non spetta se si è possiede un immobile su tutto il suolo nazionale, anche per una piccola quota, acquistato con le agevolazioni prima casa.

Con la finalità di favorire l'autonomia abitativa dei giovani, per i soggetti di età fino a 36 anni, in possesso di specifici requisiti reddituali/patrimoniali, è stabilito, in presenza dei citati requisiti "prima casa", **l'esonero dal pagamento** delle imposte sui trasferimenti nonché dell'imposta sostitutiva dovuta per la stipula dei mutui per acquisto, costruzione o ristrutturazione.



Le agevolazioni spettano per gli **atti stipulati dal 26.5.2021 al 30.6.2022**.

ESONERO PER LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO

La disposizione che ha introdotto l'esonero dalle imposte sull'acquisto prevede che:

6. Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di «prime case» di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definite dalla nota II -bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, ..., e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale se stipulati a favore di soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente, ..., non superiore a 40.000 euro annui.

Art. 64, DL 73/2021

Di conseguenza l'agevolazione in esame spetta:

- | | |
|--|---|
| ▪ per i trasferimenti non soggetti ad IVA | con riferimento all' imposta di registro, ipotecaria e catastale .
Tali imposte sui trasferimenti pertanto non sono riscalate dal notaio. |
| ▪ per gli acquisti da imprese di costruzione soggette ad IVA | con riferimento all'IVA dovuta e, ancorché la norma non lo affermi, anche per l'imposta di registro ipotecaria e catastale.
In tal caso, fermo restando che l'IVA con l'aliquota del 4% viene comunque corrisposta all'impresa da parte dell'acquirente, a quest'ultimo è attribuito un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta. |

I **requisiti soggettivi** in capo all'acquirente, oltre al possesso dei requisiti "prima casa", sono:

1. non avere ancora compiuto 36 anni di età nell'anno di stipula dell'atto;
2. avere un ISEE non superiore a € 40.000 annui.

Con riferimento al **primo requisito** relativo all'età l'interpretazione più restrittiva porterebbe a ritenere preclusa l'agevolazione, per gli atti stipulati **nel 2021**, a coloro che **compiono 36 anni nel 2021** (soggetti nati nel 1985) ancorché alla data del rogito non abbiano ancora compiuto 36 anni. Una diversa interpretazione invece prevede che l'agevolazione risulti preclusa soltanto a chi ha già compiuto il 36° anno di età il giorno dell'atto (es. rogito a settembre 2021 e 36° compleanno a giugno 2021). Analoga questione si pone per gli atti stipulati nel 2022 nei confronti dei soggetti nati nel 1986.

Per quanto riguarda il **secondo requisito**, non è specificato l'anno con riferimento al quale l'ISEE debba rispettare il limite di € 40.000.

Nel caso in cui i citati requisiti soggettivi non siano presenti per tutti gli acquirenti, l'agevolazione spetterà soltanto con riferimento al valore del soggetto che possiede i requisiti.

Pur non essendo specificato nella norma, si ritiene che **l'agevolazione spetti anche per le pertinenze** dell'immobile residenziale.

Il credito d'imposta, in caso di acquisto con IVA, può essere utilizzato:

- in diminuzione delle imposte indirette (registro, ipocatastale, successioni e donazioni) dovute in relazione agli atti successivi alla data di acquisto;
- in diminuzione dell'IRPEF dovuta sulla dichiarazione da presentare successivamente alla data di acquisto;
- in compensazione nel mod. F24.

AGEVOLAZIONE SUI MUTUI PER ACQUISTO, COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE

Al ricorrere delle situazioni soggettive sopra illustrate è altresì previsto l'esonero dall'imposta sostitutiva pari allo 0,25% delle somme oggetto di finanziamento, per la stipula del mutuo per **l'acquisto**, la **costruzione** o la **ristrutturazione** degli immobili per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti indicati nel paragrafo precedente, nonché l'esonero dall'imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo.

È richiesto che nell'atto di mutuo siano dichiarati dalla parte mutuataria le condizioni e i requisiti sopra richiamati.

AMBITO TEMPORALE DELL'AGEVOLAZIONE

L'agevolazione è, salvo ulteriori proroghe, **limitata nel tempo** in quanto applicabile soltanto per gli atti stipulati **entro il 30.6.2022**.

Considerati i tempi normalmente necessari per giungere al rogito (verifiche sull'immobile, richiesta di un eventuale mutuo, ultimazione della costruzione in caso di acquisto da imprese di costruzione, ecc.) è opportuno, al fine di rispettare il termine del 30.6.2022 programmare in anticipo l'acquisto.

IMPOSTE CON REQUISITI PRIMA CASA	Acquisto senza bonus under 36		Acquisto con bonus under 36
	con IVA	senza IVA	
IVA	4%	-	0
Imposta di registro - proporzionale	-	2% min. € 1.000	0
Imposta di registro - fissa	200	-	0
Imposta ipotecaria	200	50	0
Imposta catastale	200	50	0
Imposta di bollo	230	230	230
Tasse ipotecarie + tributi catastali	90	90	90