

## Normativa e prassi

# Acquisto “prima casa under 36”, pronti i chiarimenti dell’Agenzia

14 Ottobre 2021

In un documento di prassi sono definite tutte le istruzioni per usufruire della nuova agevolazione fiscale destinata a favorire l’autonomia abitativa dei giovani acquirenti



Con la **circolare n. 12/2021**, siglata dal direttore Ernesto Maria Ruffini, l’Agenzia delle entrate fornisce i chiarimenti per usufruire del nuovo *bonus* “prima casa *under 36*”, introdotto dall’**articolo 64**, commi da 6 a 10, del decreto “Sostegni-*bis*” e volto a favorire l’acquisto della casa di abitazione da parte delle persone più giovani attraverso alcune misure di favore, come l’esonero dal pagamento

dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale e il riconoscimento di un credito d’imposta in caso di acquisto soggetto a Iva. In particolare, possono beneficiare dell’agevolazione i giovani con meno di 36 anni e un Isee non superiore 40mila euro che acquistano un’abitazione entro il 30 giugno 2022.

## Requisiti soggettivi

Nel documento di prassi sono stati analizzati i requisiti soggettivi (età e Isee) previsti dalla norma per accedere all’agevolazione.

In particolare, l’accesso all’agevolazione è consentito a coloro che non abbiano compiuto 36 anni di età nell’anno solare di stipula del rogito.

Con riferimento al secondo requisito, è precisato che la presentazione della relativa dichiarazione sostitutiva unica (Dsu), tramite la quale viene richiesta l’attestazione Isee, debba avvenire in un momento antecedente o contestuale alla stipula dell’atto di acquisto; ciò in quanto il valore

dell'indicatore, non superiore a 40mila euro, riferito all'intero nucleo familiare dell'acquirente, deve riscontrarsi alla data di stipula del contratto.

### **Requisiti oggettivi**

L'agevolazione trova applicazione per gli atti di acquisto di abitazioni per le quali ricorrono i requisiti di "prima casa" di cui alla nota *II-bis*, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr n. 131/1986 (Tur).

Il beneficio fiscale in esame non si estende ai contratti preliminari di compravendita, atteso che la norma agevolativa fa esclusivo riferimento ai soli atti traslativi o costitutivi di diritti a titolo oneroso. Resta salvo il rimborso della maggiore imposta proporzionale versata per la registrazione del contratto preliminare, secondo le regole previste dall'articolo 77 del Tur.

### **Oggetto dell'agevolazione**

La circolare odierna precisa che:

- l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sebbene testualmente prevista soltanto in relazione agli atti soggetti a imposta di registro di cui al comma 6, è riferibile anche agli atti assoggettati a Iva, in virtù del rinvio operato dal comma 7 del medesimo articolo
- la disposizione in commento, in forza di un generico rinvio alla definizione di "prima casa" di cui alla Nota *II-bis*), articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur, si applica anche con riferimento alle pertinenze dell'immobile agevolato, in analogia con quanto previsto in ordine all'agevolazione "prima casa" e rispettando i medesimi limiti e condizioni
- nell'ipotesi di co-acquisto, sia dovuto il pagamento dell'imposta di registro, non inferiore alla misura minima (pari a 1.000 euro), da parte del soggetto co-acquirente che non sia in possesso dei requisiti richiesti per accedere al beneficio in esame.

### **Credito d'imposta da riacquisto**

Per gli atti di compravendita che fruiscono dell'agevolazione "prima casa *under 36*", viene chiarito che il contribuente non matura l'ulteriore credito d'imposta da riacquisto di cui all'**articolo 7**, commi 1 e 2, legge n. 448/1998. In particolare, il suddetto beneficio non compete in caso di esenzione da imposta di registro, in quanto parametrato alla minore delle imposte relative ai due atti di compravendita (che in questo caso è pari a zero). In caso di acquisto soggetto a Iva, sebbene sia formalmente dovuto il pagamento dell'imposta, il credito non spetta in quanto la disposizione agevolativa già prevede un ristoro pari all'Iva corrisposta in relazione all'acquisto.

## **Imposta di bollo, tassa ipotecaria e tributi per la voltura catastale**

Nei casi agevolati di cui al citato articolo 64, comma 6, continua a operare la disciplina ordinaria prevista dall'articolo 10, comma 3, del Dlgs n. 23/2011, che prevede l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie in relazione agli atti indicati all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur, ordinariamente soggetti all'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale (pari al 2% laddove si tratti di "prime case"). Resta ferma l'applicabilità delle imposte sopra specificate per gli atti di acquisto soggetti a Iva.

## **Insussistenza dei requisiti, decadenza dalle agevolazioni, prezzo-valore**

Se dovesse essere riscontrata la sola insussistenza dei requisiti specificamente previsti in relazione all'agevolazione "prima casa *under 36*", al ricorrere dei requisiti e delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", l'imposta di registro è recuperata nella misura del 2%, da intendersi, in tale ipotesi, come misura ordinaria.

Nell'ipotesi di cui sopra o di decadenza dall'agevolazione "prima casa", l'Agenzia ritiene che, ai soli fini della determinazione della base imponibile, il contribuente possa beneficiare degli effetti della disciplina del "prezzo-valore", recata dall'articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005, a condizione che ne abbia fatta espressa richiesta nell'atto di acquisto.

di

**Paola Mazzocca**

**Luca Camilli**

**Massimo Tedesco**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/acquisto-prima-casa-under-36-pronti-chiarimenti-dellagenzia>