

## Analisi e commenti

## Prima casa under 36 - 1 Focus sul requisito Isee

18 Ottobre 2021

L'agevolazione è ammessa quando l'indicatore della situazione economica equivalente, non superiore a 40mila euro, risulta in corso di validità alla data di stipula del contratto



La circolare n. 12/2021, firmata dal direttore dell'Agenzia delle entrate, Ernesto Maria Ruffini, ha fornito, tra gli altri, chiarimenti in merito all'Isee quale requisito soggettivo, di carattere strettamente economico, previsto

dall'**articolo 64**, comma 6 del Dl n. 73/2021 per usufruire dell'agevolazione *under 36* (vedi articolo "**Acquisto "prima casa under 36", pronti i chiarimenti dell'Agenzia**").

La sussistenza di tale requisito, previsto dal citato comma 6 per gli atti soggetti all'imposta di registro, è riferibile anche agli atti imponibili ad Iva. Ciò in virtù dell'espresso rinvio al predetto comma operato dal comma 7 del medesimo articolo e per ragioni di *ratio* della normativa in esame.

L'indicatore della situazione economica equivalente (Isee) è calcolato sulla base dei redditi percepiti e del patrimonio posseduto nel secondo anno solare precedente la presentazione della dichiarazione sostitutiva unica (Dsu), rapportati al numero dei soggetti che fanno parte dello stesso "nucleo familiare".

Al fine di fruire del beneficio in esame, il valore dell'Isee non deve essere superiore a 40mila euro annui.

Nel documento di prassi si evidenzia che il contribuente debba essere in possesso di un Isee in corso di validità alla data del rogito. Tale documento, pertanto, dovrà essere richiesto in un momento necessariamente antecedente alla stipula dello stesso, mediante la presentazione della relativa Dsu in data anteriore (o almeno contestuale) all'atto.

La circolare, inoltre, evidenzia l'opportunità che in sede di rogito venga indicato il numero di protocollo dell'attestazione Isee in corso di validità o, laddove questa non sia stata ancora rilasciata, il numero di protocollo della Dsu presentata dal beneficiario.

Il contribuente, quindi, non potrà utilizzare un Isee sulla base di una Dsu presentata in una data successiva a quella del rogito, atteso che il "nucleo familiare" è costituito, ai sensi dell'**articolo 3** del Dpcm n. 159/2013, dai soggetti componenti la famiglia anagrafica alla data di presentazione della Dsu.

La necessità che l'attestazione Isee sia da considerarsi quella in corso di validità al tempo della stipula dell'atto di acquisto è dettata dal fatto che il dato dei componenti del nucleo familiare deve essere "fotografato" al momento del rogito.

Qualora, inoltre, la situazione lavorativa, economica o patrimoniale dei componenti del "nucleo familiare" sia significativamente variata rispetto alla situazione rappresentata nella Dsu ordinaria, il contribuente in possesso di una certificazione Isee ordinaria in corso di validità, potrà munirsi di un Isee corrente.

Quest'ultimo, infatti, è aggiornato sulla base dei dati reddituali e patrimoniali degli ultimi 12 mesi; pertanto, è calcolato con riferimento ad un periodo di tempo più ravvicinato rispetto alla presentazione della Dsu.

L'Isee corrente può essere richiesto al ricorrere di una delle seguenti ipotesi:

- una variazione dell'attività di lavoro autonomo o dipendente (o di trattamenti assistenziali, previdenziali o indennitari, anche esenti Irpef)
- una variazione del reddito complessivo del nucleo familiare superiore al 25%
- una diminuzione del patrimonio (mobiliare e/o immobiliare) del nucleo familiare di oltre il 20% rispetto a quello indicato nell'Isee ordinario (di 2 anni prima).

Si evidenzia che, nel caso di variazione della sola componente patrimoniale o, congiuntamente, di quella reddituale e patrimoniale, l'Isee corrente ha validità fino al 31 dicembre dell'anno di presentazione del modulo sostitutivo della Dsu (come previsto anche per l'Isee ordinario). Nell'ipotesi, invece, di variazione della sola componente reddituale, l'Isee corrente ha validità ridotta, pari a 6 mesi dal momento della presentazione della relativa Dsu.

In ogni caso, nel caso in cui si verificano mutamenti nella situazione occupazionale oppure nella fruizione del trattamento

previdenziale, assistenziale o indennitario, l'Isee corrente deve essere aggiornato entro due mesi dalle variazioni.

***continua***

di

**Paola Mazzocca**

**Luca Camilli**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/prima-casa-under-36-1-focus-sul-requisito-isee>