

Attualità

Online la guida all'acquisto della casa con le agevolazioni fiscali "under 36"

9 Novembre 2021

Passo dopo passo, le regole da seguire quando si compra e un nuovo capitolo dedicato ai benefici per i giovani che stipulano un atto di acquisto tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022

parte copertina guida

Comprare casa senza commettere errori è oggi una priorità. Per affrontare con serenità un momento così importante della vita e cogliere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legge, viene in soccorso la guida "**L'acquisto della casa**", pubblicata sul sito delle Entrate, nella sezione "**l'Agenzia informa**", e su questa rivista, con una nuova parte dedicata ai benefici fiscali per gli *under 36* che acquistano una "prima casa" tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022.

Le agevolazioni e i vantaggi "prima casa under 36"

Il beneficio, introdotto dal decreto "Sostegni bis" (DI n. 73/2021), è finalizzato a favorire l'autonomia abitativa dei giovani. Prevede consistenti agevolazioni per l'acquisto della prima casa per chi non ha ancora compiuto i 36 anni di età (nell'anno in cui l'atto viene stipulato) e ha un indicatore Isee, in corso di validità, non superiore a 40mila euro. L'importante è che l'atto venga stipulato tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022. Non hanno diritto al beneficio, invece, i giovani che compiono i 36 anni nell'anno in cui avviene la compravendita mediante atto notarile e tutti quelli che, al momento del rogito, hanno un Isee superiore a 40mila euro (Circolare 12/E del 14 ottobre 2021).

Le agevolazioni "prima casa *under 36*" consistono:

1. in caso di compravendite non soggette a Iva (tra privati), nell'esenzione dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale
2. in caso di acquisti soggetti a Iva (da una impresa costruttrice o di ristrutturazione), nel riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari a quello del tributo corrisposto al venditore.
3. Il credito di imposta può essere:
 - portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito
 - utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche (Irpef) dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto agevolato
 - utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo n. 241/1997. Per consentire l'utilizzo in compensazione del credito d'imposta, tramite modello F24, limitatamente all'importo non fruito con le altre modalità citate, la risoluzione n. 62/2021 ha istituito il codice tributo "6928" denominato "*Credito d'imposta "prima casa under 36" - art. 64, c. 7, DL n. 73 del 2021*"
4. in caso di mutuo connesso all'acquisto, nell'azzeramento dall'imposta sostitutiva (normalmente prevista in ragione dello 0,25% della somma erogata dalla banca).

La circolare n. 12/2021 precisa che le agevolazioni non si applicano ai contratti preliminari di compravendita (alla stipula del contratto definitivo di compravendita oggetto di agevolazione, è possibile, però, presentare istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra); ne beneficiano, invece, gli immobili acquistati all'asta.

Per usufruire delle agevolazioni "prima casa" (anche per gli *under 36*) è necessario che l'acquirente:

- abbia o stabilisca la propria residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile
- dichiarare, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, nemmeno in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare

- dichiarati, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, neppure per quote o in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle stesse agevolazioni "prima casa". In caso contrario, è necessario vendere l'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

Inoltre, l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile acquistato.

L'immobile, infine, deve essere a destinazione abitativa e rientrare nelle categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile)
- A/3 (abitazioni di tipo economico)
- A/4 (abitazioni di tipo popolare)
- A/5 (abitazione di tipo ultra popolare)
- A/6 (abitazione di tipo rurale)
- A/7 (abitazioni in villini)
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

Non rientrano, dunque, gli immobili nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico).

Le agevolazioni si estendono anche alle pertinenze dell'immobile principale, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 e destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato (per esempio, cantine, soffitte e box auto). L'acquisto della pertinenza può avvenire contestualmente a quello dell'abitazione principale, o anche con atto separato, purché stipulato entro il termine di validità temporale dell'agevolazione e nel rispetto dei requisiti previsti.

La guida precisa, infine, i casi di insussistenza dei requisiti per usufruire dei benefici e le ipotesi di decadenza dalle agevolazioni "prima casa".

di

Gianni Liprandi

