

Normativa e prassi

Prima casa “under 36”, l’asta non disturba le agevolazioni

13 Dicembre 2021

Via libera anche in tal caso al trattamento fiscale di favore introdotto dal legislatore con il decreto “Sostegni-bis” con lo scopo di favorire l’autonomia abitativa dei giovani acquirenti



Il quesito risolto dall’Agenzia delle entrate con la **risposta n. 808** del 13 dicembre 2021 è di un contribuente che intende acquistare un immobile all’asta e chiede conferma all’amministrazione finanziaria di potere beneficiare, anche in tal caso, dei benefici fiscali previsti dal decreto “Sostegni-bis” (**articolo 64**, comma 7, DI n. 73/2021), a favore degli acquirenti della “prima casa” che non hanno ancora

compiuto i 36 anni di età. L’Agenzia conferma, il regime speciale è applicabile anche se il trasferimento di proprietà avviene a seguito di un procedimento giudiziale.

Le agevolazioni consistono nell’esenzione dalle imposte di registro e ipotecaria e catastale e nel riconoscimento di un credito d’imposta pari all’Iva corrisposta per l’acquisto della prima casa di abitazione, in relazione agli atti stipulati per il trasferimento di proprietà dell’immobile. Possono usufruire del regime speciale i contribuenti che sono “*under 36*” al momento del rogito e che hanno un valore dell’indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non superiore a 40mila euro annui.

La norma è applicabile per gli atti conclusi nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore del decreto “Sostegni-bis” (26 maggio 2021) e il 30 giugno 2022.

L'Agenzia delle entrate risolve il caso richiamando quanto precisato con la **circolare n. 12/2021** e cioè che il trattamento fiscale previsto dall'articolo 64 è applicabile anche se il trasferimento dell'immobile è disposto da procedimento giudiziale. L'interpretazione ricalca i chiarimenti di prassi emessi in materia di agevolazione "prima casa" per quanto riguarda l'imposta di registro (nota II-bis, all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al Dpr n. 131/1986), la cui applicazione può essere richiesta anche quando il trasferimento immobiliare avviene in seguito all'esito di un giudizio (**risoluzione n. 38/E**).

L'Agenzia precisa inoltre che il possesso dei requisiti necessari per usufruire del regime di favore sono dichiarati, generalmente, dall'acquirente nell'ambito del giudizio affinché risultino nel provvedimento stesso, ma ciò non esclude che tali dichiarazioni non possano essere rese in un momento successivo purché, come precisato dai precedenti documenti di prassi su menzionati, entro la registrazione dell'atto.

In definitiva, il contribuente "under 36", ricorrendone i presupposti, può beneficiare del regime speciale di esenzione dalle imposte di registro e ipo-catastali e del credito d'imposta relativo all'Iva versata anche se acquista la sua "prima casa" all'asta.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/prima-casa-under-36-last-non-disturba-agevolazioni>