

La Posta di Fiscooggi

case costruzioni di legno

## Prima casa under 36: recupero imposta di registro

Con la stipula del preliminare di compravendita di un immobile, per l'acquisto del quale si ha diritto alle agevolazioni prima casa under 36, abbiamo pagato l'imposta di registro. Come ci è stato riferito, dopo il contratto definitivo possiamo chiedere il rimborso di tale imposta. Entro quale data va richiesto?

Miriam V.

risponde **Paolo Calderone**

Come è noto, le agevolazioni "prima casa under 36" non possono essere applicate in sede di stipula del contratto preliminare di compravendita, considerato che il contratto definitivo di acquisto potrebbe non essere stipulato oppure essere stipulato oltre i termini richiesti per l'applicazione dell'agevolazione (**circolare n. 12/2021**).

Tuttavia, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita oggetto di agevolazione, può essere presentata istanza di rimborso per il **recupero dell'imposta proporzionale** versata per acconti e caparra. Non è recuperabile, invece, l'imposta in misura fissa versata per la stipula del contratto preliminare.

Secondo le regole previste dall'**articolo 77 del Dpr n. 131/1986** (comma 1), il rimborso dell'imposta deve essere richiesto dal contribuente, a pena di decadenza, "*entro tre anni dal giorno del pagamento ovvero, se posteriore, da quello in cui è sorto il diritto alla restituzione*".

Pertanto, visto che il diritto alla restituzione sorge con la registrazione del contratto definitivo, perché solo allora è possibile stabilire l'applicabilità delle agevolazioni prima casa under 36 (esenzione da imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale), il termine dei tre anni decorrerà dalla data di registrazione del contratto definitivo e non da quella di stipula del

preliminare.

**22 Dicembre 2021**

URL: <https://www.fiscooggi.it/posta/prima-casa-under-36-recupero-imposta-registro>