

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Le Guide dell'Agenzia

La guida per l'acquisto della casa, più tempo per il bonus "under 36"

Mercoledì 12 Gennaio 2022

Fino al 31 dicembre 2022 chi ha meno di 36 anni di età e un Isee inferiore a 40mila euro annui può beneficiare dell'agevolazione fiscale per l'acquisto dell'abitazione principale



La strada per favorire l'autonomia abitativa dei giovani passa anche dalle agevolazioni fiscali. Per questo la legge di bilancio ha prorogato il bonus prima casa "under 36" al 31 dicembre 2022 (il termine precedente era il 30 giugno). Tutte le regole per usufruirne e molto altro ancora nella guida aggiornata "**L'acquisto della casa**", pubblicata sul sito delle Entrate, nella sezione "**l'Agenzia informa**", e sulla rivista FiscoOggi.

I vantaggi per i giovani che acquistano casa

Il bonus prima casa "under 36", introdotto dal decreto "Sostegni bis" (decreto legge n. 73/2021, art. 64), prevede l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale. Inoltre, per gli acquisti soggetti a Iva, è prevista l'attribuzione di un credito di imposta, pari all'ammontare dell'Iva corrisposta al venditore. Anche i giovani che acquistano la prima casa all'asta, sottolinea la guida, possono beneficiare del regime speciale di esenzione dalle imposte di registro e ipo-catastali e del credito d'imposta relativo all'Iva versata.

Chi può beneficiarne per tutto l'anno

L'agevolazione è riservata alle persone che non hanno ancora compiuto i 36 anni di età, dichiarano di avere un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non superiore a 40mila euro e di essere in possesso della relativa attestazione in corso di validità (o di aver già provveduto a richiederla in data anteriore o almeno contestuale alla stipula dell'atto). La legge di bilancio 2022 (legge n. 234/2021, art. 1, comma 151) ha prorogato di ulteriori sei mesi il termine originario del 30 giugno 2022 previsto dal decreto "Sostegni-bis". Pertanto il bonus casa "under 36" vale ora per gli atti stipulati nel periodo compreso tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2022.

Semaforo rosso per i contratti preliminari

Non godono delle agevolazioni prima casa "under 36" i contratti preliminare di compravendita, dal momento che il contratto definitivo di acquisto potrebbe non essere stipulato o venire stipulato oltre i termini richiesti per l'applicazione dell'agevolazione. Tuttavia, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita oggetto di agevolazione, è possibile presentare istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra. Precisa la guida che non può essere recuperata l'imposta in misura fissa versata per la stipula del contratto preliminare.

Semaforo verde per le pertinenze

I benefici prima casa "under 36" si estendono anche all'acquisto dei locali destinati a servizio dell'abitazione principale, oggetto dell'acquisto agevolato, come magazzini (C/2), rimesse e autorimesse (C/6), tettoie chiuse o aperte (C/7), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria. L'acquisto delle pertinenze, chiarisce la guida, può avvenire sia contestualmente a quello dell'abitazione principale, sia con un atto separato. Anche in quest'ultimo caso, l'atto con cui si acquista una pertinenza deve essere stipulato entro il 31 dicembre 2022.

di

Gianni Liprandi

URL: <https://www.fiscooggi.it/guideagenzia/guida-lacquisto-della-casa-piu-tempo-bonus-under-36>