

AGEVOLAZIONI

Acquisto della prima casa esente da imposte per gli under 36

di Caterina Bruno

Seminario di specializzazione

ROTTAMAZIONE QUATER DELLE CARTELLE E DEFINIZIONE DEGLI AVVISI BONARI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Per dare nuovo vigore al **mercato immobiliare** in stallo a causa dell'emergenza epidemica, il Governo sta varando una serie di misure di sostegno tra cui spicca la **nuova agevolazione** in favore dei giovani per l'**acquisto della prima casa**.

La previsione è contenuta nell'**articolo 28 della bozza del Decreto Sostegni bis** e dovrebbe trovare conferma in sede di approvazione. Nell'attesa della sua definitiva promulgazione, la norma desta particolare interesse visti i benefici in termini di **risparmio d'imposta** che conseguirebbero alla sua applicazione.

La **relazione illustrativa** dichiara la finalità della norma di favorire l'autonomia abitativa dei giovani **esentandoli** dal pagamento **dell'imposta di registro** e delle **imposte ipotecaria e catastale** in fase di **acquisto della prima casa**.

Si tratta di un'agevolazione **destinata agli under 36** atteso che a beneficiarne saranno gli acquirenti che **nell'anno di acquisto** dell'immobile non abbiano ancora compiuto i 36 anni.

Il comma 4 della disposizione pone un **limite temporale** all'agevolazione stabilendo che si applichi agli **atti stipulati** nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore della norma e il **31 dicembre 2022**.

È utile ricordare che l'[articolo 1, nota II bis, Tariffa Parte Prima D.P.R. 131/1986](#) definisce i requisiti per poter beneficiare **dell'acquisto agevolato "prima casa"** sancendo che, ai fini dell'applicazione **dell'aliquota agevolata del 2%** per l'imposta di registro, in luogo del 9% prevista per le altre tipologie di immobili, debbano ricorrere le seguenti condizioni:

- a) l'immobile acquistato **non** deve essere considerato **"di lusso"**.
- b) l'acquirente **non deve essere proprietario**, nello stesso Comune ove è ubicato l'immobile

acquistato **di altro immobile** idoneo ad essere adibito ad abitazione, **neppure in comunione con il coniuge**;

c) l'acquirente **non deve essere titolare di diritti** di uso, usufrutto, abitazione **su altro immobile** sito nel **medesimo Comune**;

d) l'acquirente **non deve essere titolare**, interamente o per quote, **di altro immobile** su tutto il territorio nazionale, per il quale abbia già fruito delle **agevolazioni "prima casa"**;

e) l'immobile acquistato **deve essere ubicato nel Comune** in cui l'acquirente ha stabilito o stabilirà la propria **residenza entro 18 mesi dall'acquisto**, ovvero nel quale **svolge la propria attività** ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui **ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende** ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, l'immobile dovrà essere acquistato come **prima casa sul territorio italiano**.

L'**esonero** previsto **dall'articolo 28 Decreto Sostegni bis** riguarda anche il **versamento dell'imposta di registro per i finanziamenti** relativi agli immobili abitativi agevolati ai sensi della **nota II bis dell'articolo 1 Tariffa Parte Prima Tur** ed inoltre, al comma 1, la norma prevede anche il **dimezzamento degli onorari notarili**.

A questo proposito sarebbe utile un chiarimento in merito alle modalità applicative della disposizione in termini di **riduzione al 50% dei compensi notarili** atteso che l'onorario professionale, anche se orientativamente determinato sulla base delle **tabelle professionali** previste dal **Ministero della Giustizia (con Decreto 140/2012)** basate sul prezzo dell'immobile, sul valore della rendita catastale e dell'ipoteca in caso di accensione di mutuo, viene di volta in volta definito in modo discrezionale e secondo le logiche del **libero mercato** dal singolo professionista.

In mancanza di indicazioni, l'applicazione della norma sul punto potrebbe risultare disomogenea: la riduzione del 50% sul compenso potrebbe essere praticata **in sede di rilascio del preventivo** direttamente dal professionista oppure richiesta dal cliente **una volta pattuito il compenso** con il notaio prescelto. Un ulteriore aspetto meritevole di approfondimento riguarda, inoltre, il **controllo sull'effettiva applicazione della disposizione** da parte dei singoli professionisti incaricati.

In ogni caso all'operatività della norma conseguirebbe un **notevole risparmio per l'acquirente** in termini di riduzione dei **c.d. costi accessori** che in sede di acquisto dell'immobile sono spesso sottovalutati ma che possono arrivare a pesare su una compravendita anche il **5% in più rispetto al prezzo di acquisto**.

Per avere una misura del risparmio d'imposta che l'avvento della nuova disposizione garantirebbe ai giovani acquirenti basti considerare che in ipotesi di acquisto agevolato **l'imposta di registro** si applica in misura proporzionale pari **al 2% del valore catastale dell'immobile** compravenduto, mentre **le imposte ipotecarie e catastali** andrebbero versate in

misura fissa pari a **50 Euro per ciascun tributo**.

Quindi ipotizzando una **rendita catastale dell'immobile** pari a 1.000,00 euro il valore catastale dell'immobile, che si ottiene moltiplicando la rendita per il **coefficiente di categoria comprensivo di rivalutazione** pari a **115,50 per le prime case**, sarà di euro 115.500 cui corrisponderebbe un'**imposta di registro del 2%** pari ad euro 2.310.

Se a ciò si dovesse aggiungere un ulteriore risparmio dato dall'**esenzione dall'imposta di registro** prevista **sul mutuo** acceso per l'acquisto dell'immobile, cui spesso la fascia d'età interessata dall'agevolazione accede per coprire l'investimento, e pari allo **0,25%, dell'ammontare complessivo del finanziamento** oltre che dal **dimezzamento degli onorari notarili** per entrambi gli atti stipulati (compravendita e mutuo) il beneficio economico risulterebbe notevole ed un ottimo incentivo per procedere all'acquisto nel rispetto dei **termini di cui al comma 4 della prevista disposizione**.