

AGEVOLAZIONI

L'esenzione prima casa per gli under 36 incontra il limite dei 40.000 euro

di Caterina Bruno

Seminario di specializzazione

LE ATTIVITÀ DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA NEL CORSO DEL 2021

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Nel [contributo](#) pubblicato sul numero di *Euroconference NEWS* del **17 maggio 2021** è stato illustrato e commentato il contenuto **dell'esenzione impositiva** prevista dalla bozza del **Decreto Sostegni bis** per gli **acquisti prima casa** ad opera degli **under 36**.

La previsione, contenuta **nell'articolo 28 della bozza del decreto**, è stata confermata nel **testo definitivamente approvato** dalla Camera nella **seduta del 20 maggio 2021** ed ha trovato collocazione all'interno [dell'articolo 64 D.L. 73/2021](#) entrato in vigore il 26 maggio u.s.

Il testo, tuttavia, in fase di approvazione ha subito **sostanziali modifiche** rispetto all'originaria bozza.

Anzitutto nella sua **definitiva formulazione** la norma àncora il beneficio alla sussistenza di un duplice **requisito: anagrafico e reddituale**.

Infatti, potranno fruire dell'esenzione i giovani che **non abbiano ancora compiuto i 36 anni** nell'anno di **stipula del rogito** per l'acquisto dell'**immobile agevolato**, a patto che abbiano un **Isee inferiore ai 40.000 euro**. Tale ultimo requisito non era previsto nella bozza del decreto e **riduce la platea dei destinatari** dell'agevolazione.

Inoltre, **scompare** nella stesura definitiva del decreto la previsione del **dimezzamento degli onorari notarili** connessi alla **stipula dell'atto di acquisto** della prima casa e **dell'eventuale contratto di mutuo**.

Dal punto di vista temporale [l'articolo 64 D.L. 73/2021](#) amplia i benefici ai rogiti **stipulati** dalla data di entrata in vigore del decreto e **sino al 30 giugno 2022** prevedendo, così, **un'estensione di ulteriori sei mesi** del beneficio rispetto all'originaria proposta legislativa.

Nel dettaglio, la misura prevede **l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali** a favore dei giovani che acquistino immobili da adibire a **prima casa di abitazione** e, dunque, per inciso, non ricompresi nelle **categorie catastali A1 (Abitazioni di tipo signorile), A8 (Abitazioni in ville)** e **A9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici)** e definiti dalla **nota II-bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, D.P.R. 131/1986 (c.d. Tur).**

La medesima **esenzione** si applica con riferimento **all'imposta sostitutiva** delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative **prevista in ragione dello 0,25 per cento** dall'[articolo 18 D.P.R. 601/1973](#) sui **finanziamenti** erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di **immobili ad uso abitativo** per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui alla norma in commento.

L'agevolazione si applica anche **agli atti traslativi o costitutivi** dei diritti di **nuda proprietà, di usufrutto, di uso e di abitazione** relativi alle medesime **prime case**.

Nel caso in cui la **transazione sia soggetta ad Iva** oltre all'esenzione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è previsto **un ristoro pari all'Iva** corrisposta in relazione all'acquisto, sotto forma di **credito d'imposta attribuito agli acquirenti** che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato. Il credito d'imposta potrà essere portato **in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni** dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero potrà essere utilizzato **in diminuzione delle imposte sui redditi** delle persone fisiche dovute **in base alla dichiarazione** da presentare successivamente alla data dell'acquisto. Potrà, inoltre, essere **utilizzato in compensazione** ai sensi del D.Lgs. 241/1997, ma la norma prevede espressamente che tale credito **non possa in ogni caso essere richiesto a rimborso**.

Va detto che la norma **in caso di insussistenza delle condizioni** e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni o **di decadenza da dette agevolazioni**, prevede **il recupero delle imposte dovute** e degli interessi, nonché **l'irrogazione di sanzioni** in misura analoga a quanto statuito per l'ipotesi di decaduta dalle agevolazioni prima casa ai sensi dalla **nota II bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al Tur e dell'articolo 20 D.P.R. 601/1973**.

Nonostante l'**agevolazione** in commento abbia trovato ingresso nel **testo definitivo del Decreto Sostegni bis**, pur con degli **importanti ridimensionamenti** rispetto all'iniziale previsione, sono ancora molti i **dubbi applicativi** che necessiterebbero di ricevere chiarimento, come ad esempio le sorti di un eventuale **acquisto cointestato** in cui **solamente uno dei proprietari** si trovi in possesso dei requisiti previsti dalla norma per **fruire dell'esenzione**.

O ancora, sarebbe da chiarire se **in caso di dichiarazione mendace o di insussistenza dei requisiti** per beneficiare dell'esenzione impositiva **di cui al Decreto Sostegni bis**, sussistendo le condizioni per l'acquisto della prima casa in regime agevolato, l'acquirente possa essere comunque **ammesso al versamento delle imposte nella misura agevolata** prevista dalla **nota II bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al Tur**, ovvero debba applicarsi la disciplina di cui al **comma 4 della predetta nota II bis** a mente della quale le **imposte di registro**,

ipotecaria e catastale sarebbero dovute **nella misura ordinaria**, con gli interessi di mora ed una **sovrottassa pari al 30 per cento** delle stesse imposte non versate.