

## IMPOSTE INDIRETTE

---

### ***“Prima casa” under 36: limite Isee anche per gli atti soggetti ad Iva***

di **Fabio Garrini**

Seminario di specializzazione

## LE NOVITÀ DELLA FATTURAZIONE ELETTRONICA E LE OPERAZIONI CON SOGGETTI NON RESIDENTI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!accedi al sito >

Il **limite Isee di euro 40.000**, che deve essere verificato in capo all'acquirente dell'immobile da destinare ad abitazione principale, oltre per fruire dell'esenzione dall'applicazione dell'imposta di registro, risulta rilevante anche per l'ottenimento del credito d'imposta per gli **atti assoggettati ad Iva**; questo è il principale chiarimento contenuto nella [circolare 12/E](#) pubblicata ieri, **14 ottobre 2021**, a commento della disciplina, introdotta dal Decreto Sostegni-bis ([articolo 64, commi da 6 a 11, D.L. 73/2021](#)), riguardante l'**esenzione dalle imposte di trasferimento per l'acquisto dell'abitazione principale** dai giovani con **età inferiore a 36 anni**.

#### **L'esenzione dall'imposta di registro e ipocatastali**

Per gli atti stipulati nel periodo compreso tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022 il Decreto Sostegni-bis ha introdotto **l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale** in relazione agli atti traslativi a titolo oneroso (anche a seguito di provvedimento giudiziale) della proprietà di **“prime case”** di abitazione (comprese le **pertinenze**, anche con **acquisto tramite atto separato**), come definite dalla nota II-bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al **D.P.R. 131/1986**. Sono **esclusi gli immobili di categoria catastale A1, A8 e A9**. Per fruire di tale agevolazione occorre pertanto, prima di tutto, rispettare i **requisiti per l'agevolazione “prima casa”**.

L'esenzione spetta per gli **atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà**, dell'**usufrutto**, dell'**uso** e dell'**abitazione**, al rispetto di **due requisiti soggettivi** (da verificare separatamente sui diversi acquirenti, in caso di acquisto da parte di più soggetti):

- l'acquirente che invoca l'agevolazione **non deve aver compiuto 36 anni** di età nell'anno

- in cui l'atto è rogitato (sul punto la [circolare 12/E/2021](#) precisa che risulta irrilevante il fatto che il contribuente abbia rispettato il limite di età al momento del rogito; se il trentaseiesimo anno di età viene compiuto entro la fine dell'anno solare in cui viene stipulato l'atto traslativo, l'esenzione risulta non applicabile);
- è necessario che l'indicatore della situazione economica equivalente (**Isee**), stabilito ai sensi del regolamento di cui al [P.C.M. 159/2013](#), sia **non superiore a 40.000 euro annui**. Tale indicatore è calcolato sulla base dei **redditi percepiti** e del **patrimonio posseduto** nel secondo anno solare precedente la presentazione della dichiarazione sostitutiva unica (DSU), rapportati al numero dei soggetti che fanno parte dello stesso nucleo familiare (ossia i soggetti componenti la famiglia anagrafica alla data di presentazione della DSU) fatte salve le eccezioni stabilite dall'[articolo 3 D.P.C.M. 159/2013](#). Al riguardo, nella [circolare 12/E/2021](#) l'Agenzia afferma che il contribuente, al momento della stipula dell'atto, **deve dichiarare nello stesso di avere un valore Isee non superiore a 40.000 euro** e di essere in possesso della relativa **attestazione in corso di validità** o di aver già provveduto a richiederla, mediante presentazione di apposita DSU in data anteriore o almeno contestuale alla stipula dell'atto. A tal fine, è opportuno che **nell'atto venga indicato il numero di protocollo dell'attestazione Isee** in corso di validità o, laddove questa non sia stata ancora rilasciata, il **numero di protocollo della DSU** presentata dal contribuente. L'Isee rilevante è quello **ordinario**, con la possibilità di far riferimento all'**Isee corrente** nel caso in cui la situazione economico patrimoniale sia **significativamente variata** (sul punto la [circolare 12/E/2021](#) rinvia al [messaggio Inps n. 3155 del 21.09.2021](#)).

## Il credito d'imposta Iva

Il [comma 7](#) del citato articolo 64 D.L. 73/2021 prevede una agevolazione, analoga a quella prevista per gli acquisti assoggettati ad imposta di registro, anche per gli **atti assoggettati ad Iva**: l'imposta deve essere comunque corrisposta al soggetto che cede l'immobile, ma l'acquirente in possesso dei requisiti ha diritto di beneficiare di un **credito d'imposta** pari all'Iva assolta (applicata con aliquota del 4% in quanto devono essere soddisfatti i requisiti "prima casa").

Occorre segnalare che il citato [comma 7](#) si riferisce al limite di età, **senza richiamare il rispetto del requisito patrimoniale**; francamente una interpretazione letterale che portasse a subordinare l'agevolazione Iva al solo limite di età **non avrebbe avuto alcun senso**.

Proprio su questo punto interviene un importante chiarimento della circolare in commento: in tale documento, infatti, l'Agenzia precisa che **il requisito Isee**, sebbene testualmente previsto soltanto nel comma 6 (ossia quello relativo ai trasferimenti gravati dall'imposta di registro) **è in realtà da considerarsi riferibile anche agli atti assoggettati a Iva**, in virtù dell'**espresso rinvio al comma 6** operato dal comma 7 del medesimo articolo e in coerenza con la **ratio agevolativa** della norma stessa.

Il credito d'imposta può 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 può essere utilizzato **in diminuzione delle imposte sui redditi**, ovvero ancora può essere **utilizzato in compensazione**.

Nel caso di recupero del credito tramite dichiarazione dei redditi, l'Agenzia chiarisce che questo può avvenire **nella prima dichiarazione dei redditi successiva** all'acquisto, ovvero della dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato l'acquisto stesso.

Poiché nel modello Redditi PF 2021 non è previsto uno specifico campo, sarà possibile indicare l'importo del credito di imposta in questione **nel rigo CR7, colonna 2**, dedicato al credito di imposta per il riacquisto della "prima casa".

Al fine di distinguere il **credito d'imposta** (pari all'Iva corrisposta) per acquisto "**prima casa under 36**" dal credito d'imposta per riacquisto "**prima casa**", il contribuente che intenda fruire del nuovo credito indicherà il codice "**1**" nella casella "**Situazioni particolari**" presente nel frontespizio e **non sarà possibile compilare la colonna 1 del rigo CR7**.