

AGEVOLAZIONI

Giovani under 36 e acquisto “prima casa”: sintesi delle agevolazioni

di Gennaro Napolitano

Master di specializzazione

LA GESTIONE ACCENTRATA DELLA TESORERIA: PROFILI LEGALI E CONTRATTUALI PER COMMERCIALISTI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Con l'obiettivo di favorire l'**autonomia abitativa** dei **giovani**, il **D.L. 73/2021** (c.d. **decreto Sostegni bis**, convertito con modificazioni dalla L. 106/2021) ha introdotto una nuova **disciplina agevolativa** in materia di **imposte indirette** per l'**acquisto** della “**prima casa**” da parte dei **giovani under 36** ([articolo 64, commi da 6 a 10](#)). In particolare, al ricorrere di specifici requisiti soggettivi e oggettivi, il legislatore prevede:

- in caso di acquisto non soggetto ad Iva, l'**esenzione** dal pagamento dell'**imposta di registro, ipotecaria e catastale**;
- in caso di acquisto soggetto ad Iva, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, il riconoscimento di un **credito d'imposta** di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all'acquisto (il *tax credit* 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 delle persone fisiche** dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione tramite modello F24, nel quale va indicato il codice tributo “6928”, istituito con la [risoluzione 62/E/2021](#));
- l'**esenzione dall'imposta sostitutiva** in relazione ai **finanziamenti** erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo.

La disciplina di favore in esame si applica agli atti di **trasferimento** e di **finanziamento** stipulati tra il **26 maggio 2021** e il **30 giugno 2022**.

L'Agenzia delle entrate, con la [circolare 12/E/2021](#), ha fornito i primi chiarimenti interpretativi sulle disposizioni in esame.

Requisiti soggettivi

Dal punto di vista **soggettivo**, hanno diritto alle agevolazioni coloro che:

- non hanno ancora compiuto **36 di età** nell'anno in cui l'atto è rogitato;
- hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (**ISEE**) non superiore a **000 euro** annui.

Si ricorda che l'ISEE viene calcolato sui redditi percepiti e il patrimonio posseduto nel secondo anno precedente la presentazione all'Inps della c.d. **Dichiarazione Sostitutiva Unica** (DSU). Ne consegue che, ai fini delle agevolazioni in esame, per gli atti stipulati nel 2021, l'ISEE da prendere in considerazione è quello riferito ai redditi e al patrimonio del 2019, mentre per gli atti stipulati nel 2022, l'ISEE di riferimento è quello del 2020.

I requisiti sopra ricordati si aggiungono a quelli ordinariamente già previsti dalla vigente normativa in materia di **agevolazioni "prima casa"** (cfr. nota *II-bis*, articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, **Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro - TUR**), in base ai quali l'acquirente:

- deve avere o deve stabilire la propria **residenza** nel Comune in cui l'immobile è ubicato **entro 18 mesi** dall'acquisto (si ricorda che **la decorrenza del termine è stata sospesa sino al 31 dicembre 2021 dall'articolo 3, comma 11-quinquies, D.L. 183/2020**) o, se diverso, in quello in cui 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 sia cittadino italiano emigrato all'estero, che abbia acquistato l'immobile come "prima casa" sul territorio italiano;
- deve dichiarare, nell'atto di acquisto, di **non essere titolare**, nemmeno in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- deve dichiarare, nell'atto di acquisto, di **non essere titolare**, neppure per quote o in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle stesse agevolazioni "prima casa", ovvero, in caso contrario, alieni l'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

Requisiti oggettivi

L'**ambito oggettivo** di applicazione della disciplina in esame coincide con quello proprio delle già richiamate agevolazioni "prima casa" previste dal TUR, sia in relazione agli **immobili** ammessi al beneficio sia in relazione alle tipologie di **atti agevolabili**:

- **case di abitazione**, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8, A9;
- **atti** comportanti il **trasferimento** a titolo **oneroso** della **proprietà** (o quota di comproprietà), il **trasferimento** o la **costituzione** di **diritti reali di godimento** quali nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione (sono esclusi dal beneficio, quindi, i contratti preliminari di compravendita).

Più precisamente, gli **immobili ammessi al beneficio** sono quelli classificati o classificabili nelle categorie catastali **A/2** (*abitazioni di tipo civile*), **A/3** (*abitazioni di tipo economico*), **A/4** (*abitazioni di tipo popolare*), **A/5** (*abitazione di tipo ultra popolare*), **A/6** (*abitazione di tipo rurale*), **A/7** (*abitazioni in villini*), **A/11** (*abitazioni e alloggi tipici dei luoghi*).

Sono escluse dall'agevolazione, invece, le abitazioni appartenenti alle categorie catastali **A/1** (*abitazioni di tipo signorile*), **A/8** (*abitazioni in ville*) e **A/9** (*castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico*).

La disciplina agevolativa trova applicazione anche per l'acquisto delle **pertinenze** dell'immobile principale, classificate o classificabili nelle categorie catastali **C/2** (*magazzini e locali di deposito*), **C/6** (*ad esempio, rimesse e autorimesse*) e **C/7** (*tettoie chiuse o aperte*), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria e destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato. Ai fini dell'applicazione della disciplina di favore, l'acquisto della pertinenza può avvenire contestualmente a quello dell'abitazione principale o anche con atto separato, purché stipulato entro il termine di validità temporale dell'agevolazione e nel rispetto dei requisiti soggettivi previsti.

Insussistenza dei requisiti e decadenza dalle agevolazioni

In caso di **insussistenza** delle **condizioni** e dei **requisiti** per beneficiare delle agevolazioni in esame o di decadenza dalle stesse, il [comma 10 dell'articolo 64](#) prevede che per il **recupero** delle **imposte dovute** e per la determinazione delle **sanzioni** e degli **interessi** si applicano le disposizioni previste dalla nota *II-bis* all'articolo 1, della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR e dall'[articolo 20 D.P.R. 601/1973](#).