

AGEVOLAZIONI

Prorogata al 31 dicembre 2022 l'agevolazione per l'acquisto della prima casa da parte degli under 36

di Stefano Rossetti



Master di specializzazione
LA GESTIONE DELLA CRISI D'IMPRESA DOPO L'INTRODUZIONE DEL NUOVO CODICE DELLA CRISI E DELL'INSOLVENZA E IL DL 118/2021
Scopri di più >

La Legge di Bilancio 2022 ([articolo 1, comma 151, L. 234/2021](#)) ha prorogato al **31 dicembre 2022** l'agevolazione per l'acquisto della prima casa dai giovani **under 36** introdotta dall'[articolo 64, commi da 6 a 11 del Decreto Sostegni-bis](#) (D.L. 73/2021).

Nello specifico l'agevolazione consiste nell'**esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale** e, in caso di acquisto soggetto ad Iva, il riconoscimento di un **credito d'imposta** di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all'acquisto, a condizione che il giovane *under 36* abbia un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (**Isee**) **non superiore a 40.000 euro annui**.

È prevista, inoltre, al ricorrere dei medesimi presupposti, l'**esenzione dall'imposta sostitutiva** per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo.

Sotto il **profilo soggettivo** l'agevolazione prevista dall'**articolo 64 del Decreto Sostegni-bis** trova applicazione a favore di soggetti che:

- **non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato;**
- hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente, stabilito ai sensi del regolamento ex D.P.C.M. 159/2013, **non superiore a 40.000 euro annui**.

Per ciò che attiene al **profilo oggettivo**, per l'applicazione dell'agevolazione in esame, occorre fare riferimento alla disciplina delle c.d. agevolazioni "prima casa" ex nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur in relazione sia alle **tipologie di atti agevolabili** (facendo riferimento ad "atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso" ed "atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso

e dell'abitazione relativi alle stesse”), sia alla **natura degli immobili oggetto della misura di favore** (“case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8, A9”).

Sul punto l’Agenzia delle Entrate ([circolare AdE 12/E/2021](#)) ha avuto modo di chiarire che la disciplina agevolativa in esame **non è applicabile ai contratti preliminari di compravendita**, atteso che la norma agevolativa fa chiaro ed esclusivo riferimento ai soli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso.

Il contratto preliminare produce, infatti, tra le parti **solo effetti obbligatori e non reali**, e il **contratto definitivo di acquisto potrebbe non essere stipulato** o, comunque, potrebbe non essere stipulato nei termini richiesti per l’applicazione dell’agevolazione, ciò sia con riferimento al periodo di validità della stessa sia per quanto riguarda la sussistenza dei relativi presupposti.

Sulla base di quanto sopra, dunque, la tassazione del contratto preliminare resta invariata quanto all’applicazione dell’**imposta di registro** dovuta per l’atto, gli acconti e la caparra, con applicazione delle regole generali; successivamente alla stipula del rogito, il contribuente potrà presentare **un’istanza di rimborso**.

Come sopra accennato, l’agevolazione consiste, nei casi in cui l’atto di acquisto immobiliare sia soggetto ad imposta di registro, **nell’esenzione dall’ imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale**; laddove, invece, si tratti di **acquisti soggetti ad Iva**, quando **non** trova applicazione il **regime di esenzione** di cui all'[articolo 10, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972](#) **nella fruizione di un credito d’imposta** di ammontare pari all’imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all’acquisto, applicata con aliquota del 4%.

In merito a quanto sopra l’Agenzia delle Entrate, con la [circolare 12/E/2021](#) ha chiarito che:

- **l’esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale è riferibile anche agli atti assoggettati a Iva;**
- in caso di **co-acquisto di un bene immobile ad uso abitativo**, la misura del vantaggio fiscale deve essere calcolata **pro-quota**, in favore dei soli soggetti acquirenti aventi i requisiti richiesti;
- **l’agevolazione si applica anche all’acquisto delle pertinenze** che può avvenire contestualmente a quello dell’abitazione principale o con atto separato e in tale ultimo caso, tuttavia, anche l’atto di acquisto della pertinenza deve essere stipulato entro il termine di validità temporale dell’agevolazione in esame e nel rispetto dei **requisiti soggettivi previsti**.

Da ultimo si sottolinea che l’ambito applicativo dell’agevolazione in esame si estende anche all’**imposta sostitutiva sui finanziamenti**. Tuttavia, l’Agenzia delle Entrate con il sopra citato documento di prassi ha chiarito che, fermi i requisiti previsti dalla norma, per fruire dell’agevolazione:

- **il finanziamento deve essere correlato all'acquisto della prima casa;**
- **la sussistenza dei requisiti per godere delle agevolazioni fiscali deve essere dichiarata dal mutuatario nel contratto di mutuo o in un documento allo stesso allegato.**