

AGEVOLAZIONI

Le agevolazioni per gli under 36 e l'indicazione del credito in dichiarazione

di **Laura Mazzola**



Al fine di **favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età inferiore ai 36 anni**, l'[articolo 64](#) del **Decreto Sostegni-bis** (D.L. 73/2021), ha introdotto **nuove agevolazioni in materia di imposte indirette per l'acquisto della "prima casa"**.

Tali agevolazioni, grazie alla proroga effettuata a seguito dell'approvazione della Legge di bilancio per il 2022, si applicano agli **atti stipulati nel periodo compreso tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2022**.

In particolare, in relazione all'**ambito soggettivo**, la norma prevede che le agevolazioni spettino ai **giovani** che, **nell'anno in cui è stato stipulato l'atto, non abbiano ancora compiuto i 36 anni di età** e che abbiano un **indicatore Isee non superiore a 40.000 euro annui**.

Inoltre, è necessario che gli acquirenti:

- **abbiano o stabiliscano la residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile;**
- **dichiarino, nell'atto di acquisto, di non essere titolari**, 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 sito l'immobile;
- **dichiarino, nell'atto di acquisto, di non essere titolari**, 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 da parte del coniuge, usufruendo delle agevolazioni "prima casa". Eventualmente occorre vendere l'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

In merito all'**ambito oggettivo**, tra gli immobili ammessi al beneficio rientrano quelli

classificati o classificabili nelle seguenti categorie catastali:

- **A/2** – abitazioni di tipo civile;
- **A/3** – abitazioni di tipo economico;
- **A/4** – abitazioni di tipo popolare;
- **A/5** – abitazioni di tipo ultra-popolare;
- **A/6** – abitazioni di tipo rurale;
- **A/7** – abitazioni in villini;
- **A/11** – abitazioni e alloggi tipici dei luoghi.

I benefici si estendono anche all'acquisto delle relative pertinenze classificate, o classificabili, nelle seguenti categorie catastali:

- **C/2** – magazzini e locali di deposito;
- **C/6** – stalle, scuderie, rimesse e autorimesse;
- **C/7** – tettoie chiuse o aperte.

L'acquisto di dette pertinenze può avvenire contestualmente all'acquisto dell'abitazione principale o con **atto separato**, purché stipulato entro il termine di validità temporale dell'agevolazione.

Le **agevolazioni** consistono:

- nell'**esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, dell'imposta ipotecaria e dell'imposta catastale**, nell'ipotesi che la compravendita non sia assoggettata ad Iva;
- nel **riconoscimento di un credito di imposta di ammontare pari all'Iva corrisposta al venditore**, oltre alle esenzioni di cui al punto precedente, nell'ipotesi che la compravendita sia assoggettata ad Iva;
- nell'**esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo**.

Non godono delle agevolazioni prima casa "under 36" i **contratti preliminari di compravendita**, in quanto il contratto definitivo di acquisto potrebbe non essere stipulato o venire stipulato oltre i termini richiesti per l'applicazione dell'agevolazione.

Tuttavia, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita oggetto di agevolazione, è possibile presentare **istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra**.

Ai fini dell'indicazione, all'interno della **dichiarazione dei redditi**, del **credito di imposta**, occorre compilare il **rigo G8**, nell'ipotesi di compilazione del **modello 730**, o il **rigo CR13**, nell'ipotesi di compilazione del **modello Redditi Pf**.

I righe prevedono **4 colonne** nelle quali indicare:

- il **credito di imposta per il riacquisto della “prima casa” che non ha trovato capienza nell'imposta che risulta dalla precedente dichiarazione** (colonna 1);
- il **credito di imposta maturato nel 2021** (colonna 2);
- il **credito di imposta utilizzato in compensazione nel modello F24 fino alla data di presentazione del modello dichiarativo** (colonna 3);
- il **credito di imposta utilizzato in compensazione negli atti stipulati successivamente all'acquisto della “prima casa” assoggettata ad Iva** (colonna 4).

Il credito di imposta può comunque essere **inserito in compensazione all'interno del modello F24**, utilizzando il **codice tributo 6928**, denominato *“Credito d'imposta “prima casa under 36” – art. 64, c. 7, DL n. 73 del 2021”*.