

Soci

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FABRIZIO PIZZOLA
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

PAOLO DELIETI
Avvocato
Patrocinante in Cassazione

ANGELICA CISARRI
Avvocato

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

Associati

DANIELA GABURA
Dottore Commercialista

ELISA FILIPPI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FRANCESCA SANTINI
Consulente del Lavoro

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

OGGETTO: agevolazione “prima casa under 36”

Il Decreto Sostegni-bis ha introdotto un’agevolazione per le persone fisiche che hanno meno di 36 anni e che acquistano la loro prima casa.

In particolare, per gli atti di acquisto della “prima casa” stipulati, fino al 31.12.2022, da soggetti di età inferiore a 36 anni¹ e con ISEE inferiore a 40.000 euro annui, sono previste le seguenti agevolazioni:

- esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale;
- spettanza di un credito d'imposta pari all'Iva corrisposta (per gli atti soggetti ad Iva);
- esenzione dall'imposta di bollo (per i soli atti non soggetti ad Iva);
- esenzione dall'imposta sostitutiva² sui finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione degli immobili agevolati³.

In caso di acquisto dell’immobile abitativo in comproprietà, l’agevolazione fiscale andrà calcolata pro-quota in favore dei soli soggetti acquirenti aventi i requisiti richiesti dalla norma.

Rientrano in tale agevolazione gli acquisti di immobili abitativi non di lusso (categorie catastali da A/2 ad A/7 e A/11), comprese le relative pertinenze (limitatamente ad una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7).

Nell’atto di acquisto, l’acquirente deve dichiarare di avere un valore ISEE inferiore a euro 40.000 e di essere in possesso della relativa attestazione⁴; nel rogito deve essere indicato il numero di protocollo dell’attestazione ISEE in corso di validità o, nel caso in cui questa non

¹ Non compiuti nell’anno in cui il rogito viene stipulato.

² Senza, inoltre, l’applicazione dell’imposta di registro, di bollo, ipotecaria e catastale e delle tasse sulle concessioni governative, alternativamente previste all’imposta sostitutiva.

³ In relazione ai mutui oggetto dell’agevolazione, la sussistenza dei requisiti deve essere dichiarata dal mutuatario nel contratto di mutuo o in un documento ad esso allegato.

⁴ La DSU (Dichiarazione Sostitutiva Unica) deve essere presentata all’INPS, al fine di ottenere l’attestazione ISEE, in data antecedente all’atto, in quanto non ha validità retroattiva.

sia ancora stata rilasciata, il numero di protocollo della Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) presentata.

Per gli acquisti imponibili, il credito d'imposta Iva può essere utilizzato nei seguenti modi:

- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, nonché delle imposte di successione e donazione, dovute sugli atti presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'IRPEF nella prima dichiarazione dei redditi presentata successivamente all'acquisto o nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui lo stesso è avvenuto (indicando il credito in apposito rigo del Modello 730 o Redditi PF);
- in compensazione mediante Modello F24 (codice tributo "6928").

Si specifica, infine, che per poter accedere all'agevolazione "prima casa under 36" è necessario che siano rispettati anche i requisiti previsti ai fini dell'agevolazione "prima casa"; pertanto, l'acquirente dovrà, inoltre:

- stabilire la propria residenza nel Comune in cui l'immobile è ubicato entro 18 mesi dall'acquisto;
- dichiarare, nell'atto di acquisto, di non essere titolare 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;
- dichiarare, nell'atto di acquisto, di non essere titolare dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altro immobile acquistato (in tutto il territorio nazionale, anche dal coniuge) usufruendo delle agevolazioni "prima casa", salvo il caso in cui l'eventuale "prima casa" già posseduta venga venduta entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

Lo Studio resta a disposizione per ulteriori approfondimenti.

Luca Montali

Elisa Filippi