

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

Bonus “prima casa” per i giovani under 36

Il c.d. “Decreto Sostegni-bis”, al fine di favorire l’autonomia abitativa dei giovani, ha previsto l’esonero dal pagamento delle imposte sui trasferimenti per l’acquisto della “prima casa” da parte degli under 36 che abbiano un valore ISEE non superiore a € 40.000 annui.

Periodo temporale

Atti stipulati **dal 26.05.2021 al 30.06.2022**.

Soggetti beneficiari

L’esonero è riconosciuto ai soggetti che:

- **non hanno ancora compiuto 36 anni** nell’anno in cui l’atto è stipulato;
- presentano un valore **ISEE** in corso di validità **non superiore a euro 40.000**.

L’agevolazione è applicabile anche all’acquisto effettuato da due persone con valore ISEE cumulativamente superiore a euro 40.000, ma individualmente inferiore a tale soglia.

Nell’ipotesi in cui uno solo degli acquirenti possieda i requisiti per fruire dell’agevolazione, si ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile limitatamente alla quota da esso acquistata.

NB: 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’attestazione ISEE alla quale occorre fare riferimento è in via generale quella ordinaria, riferita al secondo anno solare precedente. Ad esempio:

- per gli atti stipulati nel 2021 l’indicatore ISEE è riferito ai redditi e al patrimonio del 2019;
- per gli atti stipulati nel 2022 l’indicatore ISEE è riferito ai redditi e al patrimonio del 2020;

Tuttavia, in determinati casi in cui la cui situazione lavorativa, economica o patrimoniale sia significativamente variata è possibile presentare una certificazione ISEE corrente.

Atti ammessi all’agevolazione

L’esonero si applica agli **atti traslativi a titolo oneroso** di:

- di **prime case di abitazione** (escluse quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, qualificate come “di lusso”)
- a titolo di **proprietà, usufrutto, nuda proprietà, uso o abitazione**.

Pur in assenza di una specifica previsione normativa, si ritiene che l’esonero **si estenda anche all’acquisto delle pertinenze dell’abitazione**, effettuato contestualmente all’acquisto dell’abitazione principale o con atto separato entro il 30.06.2022, limitatamente ad una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

Inoltre, in caso di acquisto di due unità abitative destinate ad essere accorpate, l’agevolazione si applica su entrambe.

L’esonero si applica anche agli acquisti effettuati in sede di asta giudiziaria.

ATTENZIONE: non rientrano nell’agevolazione le spese di registrazione del contratto preliminare di compravendita. Tuttavia, **se l’atto definitivo viene stipulato entro il 30.06.2022, è possibile chiedere a rimborso l’imposta proporzionale versata per la registrazione del preliminare**.

I requisiti "prima casa"

Per poter accedere al beneficio devono essere rispettati anche i seguenti requisiti, di cui all'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86:

1. L'immobile deve essere ubicato nel **Comune** in cui (a scelta):
 - l'acquirente ha (o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto) la **residenza**;
 - l'acquirente svolge la propria **attività**
2. **Non essere titolare** di diritti di proprietà/usufrutto/uso/abitazione **di altra casa di abitazione nel Comune in cui è ubicato l'immobile per cui si chiede l'agevolazione.**
3. **Non essere titolare, neppure per quote**, anche in regime di comunione legale, dei diritti di proprietà/usufrutto/uso/abitazione/nuda proprietà **di altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa" su tutto il territorio nazionale.**

ATTENZIONE: può beneficiare dell'esonero in esame anche il soggetto che ha già usufruito delle agevolazioni "prima casa" sull'acquisto di un altro immobile, **a condizione che quest'ultimo immobile sia ceduto entro un anno dalla data del nuovo atto di acquisto.**

NB: la decorrenza dei termini di 18 mesi (per il trasferimento della residenza) e di 1 anno (per la cessione della precedente "prima casa") sono sospesi dal 23.02.2020 al 31.12.2021 a seguito dell'emergenza COVID_19.

Agevolazione ai fini delle imposte indirette relative all'atto d'acquisto

Per gli acquisti da privati o da imprese in esenzione Iva, l'agevolazione consiste nell'**esonero** dal versamento di:

- **imposta di registro** (altrimenti pari al 2%)
- **imposta ipotecaria** (altrimenti pari a 50 euro)
- **imposta catastale** (altrimenti pari a 50 euro)

Per gli acquisti da imprese di costruzioni/ristrutturazioni con applicazione dell'Iva 4%, consiste in:

1. **esonero** dal versamento di:
 - **imposta di registro** (altrimenti pari a 200 euro)
 - **imposta ipotecaria** (altrimenti pari a 200 euro)
 - **imposta catastale** (altrimenti pari a 200 euro)
2. attribuzione di un **credito d'imposta pari all'Iva versata** (4% del prezzo di cessione), che può essere utilizzato:
 - in **diminuzione delle imposte sui redditi** dovute in base alla **dichiarazione dei redditi successiva** all'acquisto;
 - in **compensazione** tramite modello **F24**

In entrambi i casi sono dovute l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali, per un totale di € 320.

Agevolazione ai fini delle imposte indirette relative all'atto di mutuo

I finanziamenti erogati per l'acquisto dei suddetti immobili sono esenti dell'imposta sostitutiva prevista in ragione dello 0,25% ai sensi dell'art.18 DPR 601/73.

Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento in merito e porgiamo

Cordiali saluti

Il Team di Liberio & Partners