

5. LE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA UNDER 36”

Per favorire l'autonomia abitativa dei **giovani di età inferiore a 36 anni**, il decreto legge n. 73/2021 (noto come decreto “Sostegni bis”) ha introdotto nuove agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette per l'acquisto della “prima casa”.

Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso **tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2022**. La legge di bilancio 2022, infatti, ha prorogato di ulteriori sei mesi il termine originario del 30 giugno 2022 previsto dal decreto “Sostegni bis”.

In cosa consistono

La norma prevede i seguenti benefici:

1. per le compravendite non soggette a Iva, **esenzione** dal pagamento dell'**imposta di registro, ipotecaria e catastale**
2. per gli acquisti soggetti a Iva, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, riconoscimento di un **credito d'imposta** di ammontare pari all'Iva corrisposta al venditore.

Il credito d'imposta può essere

- portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito
- utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto agevolato
- utilizzato in compensazione tramite modello F24, nel quale va indicato il codice tributo “6928” (istituito con la risoluzione n. 62/2021)

3. **esenzione dall'imposta sostitutiva** per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.

Come per gli altri atti di acquisto assoggettati all'imposta di registro proporzionale, anche quello di acquisto prima casa “under 36” è esente, inoltre, dall'imposta di bollo.

A chi spettano

Possono beneficiare delle agevolazioni i giovani che:

- **non hanno ancora compiuto i 36 anni di età** nell'anno in cui l'atto è stipulato
- hanno un **indicatore ISEE** (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) **non superiore a 40.000 euro annui**.

L'ISEE viene calcolato sui redditi percepiti e il patrimonio posseduto nel secondo anno precedente la presentazione all'Inps della Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU): un

documento che contiene i dati anagrafici, reddituali e patrimoniali necessari a descrivere la situazione economica del nucleo familiare.

Per gli atti stipulati nel 2021, l'ISEE è riferito ai redditi e al patrimonio del 2019; per gli atti stipulati nel 2022, l'ISEE è quello del 2020.

ATTENZIONE

Il "nucleo familiare", ai fini ISEE, è costituito (ai sensi dell'articolo 3 del DPCM n. 159/2013) dai soggetti componenti la famiglia anagrafica alla data di presentazione della DSU, fatte salve le eccezioni stabilite dallo stesso articolo.

L'ISEE ordinario ha validità a decorrere dal 1° gennaio o, se successiva, dalla data di presentazione della DSU, fino al 31 dicembre dell'anno a cui fa riferimento.

Se la situazione lavorativa, economica o patrimoniale dei componenti del nucleo familiare è significativamente variata rispetto alla situazione rappresentata nella DSU ordinaria è consentito far ricorso all'ISEE corrente.

Si tratta dei casi:

- di sospensione, riduzione o perdita dell'attività lavorativa
- di interruzione di trattamenti previdenziali, assistenziali e indennitari
- di diminuzione (rispetto all'ISEE ordinario) superiore al 25% del reddito familiare complessivo
- di diminuzione (rispetto all'ISEE ordinario) superiore al 20% della situazione patrimoniale.

L'ISEE corrente, a differenza di quello ordinario, in caso di variazione della sola componente reddituale, ha una validità ridotta (sei mesi dalla data di presentazione del modulo sostitutivo della DSU). Nel caso di aggiornamento della sola componente patrimoniale, o di entrambe le componenti reddituale e patrimoniale, ha validità fino al 31 dicembre dell'anno di presentazione del modulo sostitutivo della DSU.

In ogni caso, se intervengono variazioni nella situazione occupazionale o nella fruizione dei trattamenti, l'ISEE corrente deve essere aggiornato entro due mesi dalla variazione.

Per informazioni più dettagliate in merito all'ISEE corrente si veda il messaggio INPS n. 3155 del 21 settembre 2021.

Come chiarito nella circolare n. 12/2021 dell'Agenzia delle entrate, l'ISEE si applica anche agli atti di compravendita soggetti a Iva.

I requisiti sopra indicati vanno ad aggiungersi a quelli già stabiliti per usufruire dell'agevolazione "prima casa" (descritti nel capitolo 4). In sintesi, è necessario che l'acquirente:

- abbia o stabilisca la propria residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile

- dichiarati, 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
- dichiarati, 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". In caso contrario, è necessario vendere l'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

I requisiti oggettivi

Con riferimento agli immobili e alle tipologie di atti agevolabili occorre fare riferimento sempre alle disposizioni che disciplinano le agevolazioni "prima casa".

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 (abitazione di tipo ultra popolare)
- A/6 (abitazione di tipo rurale)
- A/7 (abitazioni in villini)
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

I benefici si estendono anche per l'acquisto delle pertinenze dell'immobile principale, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per 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.

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.

Le agevolazioni non sono ammesse, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente 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).

Per quanto riguarda gli atti agevolabili, i benefici fiscali si applicano a tutti gli atti comportanti il trasferimento a titolo oneroso della proprietà (o quota di comproprietà), il trasferimento o la costituzione di diritti reali di godimento (nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione) delle case di abitazione sopra indicate.

Le agevolazioni non si applicano ai contratti preliminari di compravendita (alla stipula del contratto definitivo di compravendita oggetto di agevolazione, è possibile però presentare istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra). Ne beneficiano, invece, gli immobili acquistati all'asta.

Mancanza dei requisiti e decadenza dalle agevolazioni

La norma che ha introdotto le agevolazioni ha previsto anche le conseguenze nel caso di "insussistenza" delle condizioni e dei requisiti per usufruirne o di "decadenza" dalle stesse agevolazioni.

Più precisamente, prevede il recupero delle imposte dovute, l'applicazione degli interessi e l'irrogazione di sanzioni, secondo quanto stabilito per le ipotesi di decadenza dalle agevolazioni prima casa.

Con la circolare n. 12/2021 l'Agenzia delle entrate ha precisato, in proposito, che:

- se viene riscontrata solo l'insussistenza dei requisiti previsti specificamente per le agevolazioni "prima casa under 36" (per esempio, il valore ISEE o il periodo temporale di validità delle agevolazioni), ma sussistono i requisiti e le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa"
 - per gli atti soggetti a imposta di registro viene recuperata questa imposta (nella misura del 2%) e le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa di 50 euro ciascuna
 - per gli acquisti soggetti a Iva, invece, viene meno il credito d'imposta con il conseguente recupero dello stesso (oltre all'applicazione di sanzioni e interessi), nel caso sia già stato utilizzato.
Resta ferma l'applicazione dell'Iva con l'aliquota del 4%
- nelle ipotesi di decadenza dalle agevolazioni prima casa, che si verifica in caso di
 - dichiarazione mendace, resa nell'atto di acquisto, circa la sussistenza dei requisiti
 - mancato trasferimento della residenza nei termini previsti
 - alienazione infraquinquennale non seguita dal riacquisto entro l'anno
 - mancata alienazione della precedente "prima casa" entro l'anno dall'acquisto della nuova "prima casa"

venendo meno i presupposti per godere delle agevolazioni "prima casa", l'imposta di registro è determinata nella misura del 9%, le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, oltre all'applicazione di interessi e sanzioni. Il credito d'imposta viene meno (con il recupero dello stesso e l'applicazione di sanzioni e interessi), oltre alle conseguenze in materia di Iva per la decadenza dalle agevolazioni "prima casa" (di cui al n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al Dpr n. 633/1972).