

9 giugno 2021 10:50

Acquisto 'prima casa'. Esenzione imposte per under 36

di [Vilma Biancotto](#)



Il decreto Sostegni bis definitivamente approvato il 20 maggio 2021 (art. 64 DL 73/2021) ha confermato – con alcune sostanziali modifiche – il beneficio dell'esenzione delle imposte per gli acquisti "prima casa" da parte dei soggetti che nell'anno di stipula del rogito non abbiano ancora compiuto 36 anni e che abbiano un Isee inferiore ai 40.000 euro. Il beneficio troverà applicazione ai rogiti stipulati dalla data di entrata in vigore del decreto e sino al 30 giugno 2022.

Ma vediamo nel dettaglio cosa prevede il testo approvato.

È prevista l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali a favore dei giovani che acquistino a titolo oneroso immobili da adibire a "prima casa di abitazione", ad eccezione di quelli cd. di lusso compresi nelle categorie catastali A1, A8 e A9, come definiti dalla nota II-bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, D.P.R. 131/1986 (c.d. Tur – Testo unico imposta di registro). L'agevolazione si applica anche agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione che abbiano ad oggetto immobili da adibire a "prima casa di abitazione".

La medesima disposizione prevede altresì l'esenzione dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative – attualmente pari allo 0,25% (art. 18 DPR 601/1973) - prevista sui finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui alla norma in commento, sempreché la sussistenza degli stessi risulti da dichiarazione della parte richiedente il mutuo nell'atto di finanziamento o allegata allo stesso.

Nel caso in cui la cessione sia soggetta ad Iva (ovvero nei casi in cui, ad esempio, il venditore sia un'impresa) agli acquirenti che non hanno ancora compiuto 36 anni nell'anno in cui l'atto è stipulato è attribuito un credito d'imposta di ammontare pari all'Iva corrisposta in relazione all'acquisto. Il credito d'imposta potrà essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero potrà essere utilizzato in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto. Il credito d'imposta, infine, potrà essere utilizzato in compensazione ai sensi del D.Lgs. 241/1997, ma in ogni caso non potrà essere richiesto a rimborso.

In caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni o di decadenza da dette agevolazioni, il fisco procederà con il recupero delle imposte dovute nella misura ordinaria (imposta di registro 9%, ipo-catastali pari ad € 50 ciascuna), nonché una sovrattassa pari al 30% delle stesse imposte, oltre agli interessi di mora. L'imposta sostitutiva sul finanziamento sarà applicata nella misura del 2%.

Fin dalle prime battute, sono emersi alcuni dubbi applicativi di cui si attendono chiarimenti ufficiali, ad esempio

cosa succede in caso di insussistenza dei requisiti previsti dal Decreto Sostegni bis laddove comunque sussistano i requisiti per l'acquisto della prima casa in regime agevolato in base alle norme già a regime da tempo (in questo caso, vi è chi sostiene che l'acquirente possa essere comunque ammesso al versamento delle imposte nella misura agevolata prevista dalla nota II bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al Tur; la tesi contraria sostiene invece che in tal caso debba applicarsi la disciplina di cui alla già citata nota II-bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, TUR in base alla quale le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria, con gli interessi di mora ed una sanzione pari al 30 %).

Infine, si segnala che il testo definitivamente approvato ha eliminato la previsione del dimezzamento degli onorari notarili connessi alla stipula dell'atto di acquisto della prima casa e dell'eventuale contratto di mutuo.

In data 14 ottobre 2021, l'Agenzia delle Entrate ha emanato la [Circolare n. 12/E](#) con cui ha specificato i requisiti e la modalità per accedere all'agevolazione.

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)