

Agevolazioni prima casa under 36

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarla in merito alle agevolazioni per l'acquisto della prima casa per i soggetti che non hanno ancora compiuto 36 anni d'età.

Agevolazioni prima casa under 36


Premessa




Il DL Sostegni bis ha previsto delle interessanti agevolazioni in tema di imposte indirette per l'acquisto della casa di abitazione con la finalità di favorire l'autonomia abitativa dei giovani con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui.

In particolare, è prevista:

- ➔ l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto ad IVA, il riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all'acquisto;
- ➔ l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo.

L'agevolazione

Soggetti beneficiari	<ul style="list-style-type: none"> • giovani che non abbiano compiuto 36 anni al momento del rogito; • con un ISEE non superiore a 40.000 euro.
Immobili ammessi al beneficio	<ul style="list-style-type: none"> • 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).
Pertinenze	<p>L'agevolazione trova applicazione anche con riferimento alle pertinenze dell'immobile principale, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.</p> <p> ATTENZIONE! L'acquisto della pertinenza può avvenire contestualmente a quello dell'abitazione principale o con atto separato.</p>

	<p>In tale ultimo caso, tuttavia, anche l'atto di acquisto della pertinenza deve essere stipulato entro il termine di validità temporale dell'agevolazione in esame e nel rispetto dei requisiti soggettivi previsti.</p>	
<p>Condizioni</p>	<p>l'acquirente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • deve avere o stabilire la propria residenza nel comune in cui l'immobile è ubicato entro 18 mesi dall'acquisto • nell'atto di acquisto deve dichiarare 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 • nell'atto di acquisto, deve dichiarare 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", ovvero, in caso contrario, deve alienare l'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto. <p> RICORDA - la decorrenza dei termini è sospesa fino al 31 dicembre 2021.</p>	
<p>Benefici</p>	<p>Se l'atto è soggetto ad imposta di registro</p> <hr/> <p>Se l'acquisto è soggetto ad IVA</p>	<p>→ esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale.</p> <hr/> <p>→ Riconoscimento credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto, applicata con aliquota nella misura del 4%.</p> <p> NOTA BENE - l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale è riferibile anche agli atti assoggettati a IVA.</p>
<p>Credito d'imposta</p>	<p>Il credito d'imposta può essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; • utilizzato in compensazione. <p> ATTENZIONE! Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.</p>	
<p>Codice tributo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • "6928" denominato "Credito d'imposta "prima casa under 36" - art. 64, c. 7, DL n. 73 del 2021". 	

	<p>Il codice andrà esposto nella sezione "Erario", nella colonna "importi a credito compensati", o, nei casi in cui il contribuente debba procedere al riversamento dell'agevolazione, nella colonna "importi a debito versati".</p> <p>Il campo "anno di riferimento" deve essere valorizzato con il periodo d'imposta in cui è stato stipulato l'atto traslativo a titolo oneroso della proprietà, nel formato "AAAA".</p>
--	--

Co-acquisto	<p>In caso di acquisto effettuato da coniugi, nell'ipotesi in cui uno solo dei coniugi possieda i requisiti per fruire dell'agevolazione, <u>il beneficio fiscale si applica limitatamente alla quota da esso acquistata.</u></p> <p>Il co-acquirente non in possesso dei requisiti:</p>	
	<p>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</p>	<p>→</p>
	<p>sconterà le imposte in misura ordinaria (imposta di registro nella misura del 9% sul valore dell'immobile, con un importo minimo pari a 1.000 euro, e delle imposte ipotecarie e catastali nella misura di 50 euro ciascuna).</p>	
	<p>Se l'acquisto è soggetto ad IVA</p>	<p>→</p>
<p>Sconterà l'imposta con aliquota IVA ordinaria pari al 10%, delle imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna.</p>		
<p>Se, invece, il co-acquirente è in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione prima casa, lo stesso beneficerà degli effetti della relativa disciplina:</p>		
<p>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</p>	<p>→</p>	
<p>pagamento dell'imposta di registro, con aliquota agevolata nella misura del 2% sul valore dell'immobile, con un importo minimo pari a 1.000 euro, e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.</p>		
<p>Se l'acquisto è soggetto ad IVA</p>	<p>→</p>	
<p>pagamento dell'imposta con aliquota IVA agevolata nella misura del 4%, delle imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna.</p>		



NOTA BENE - Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022.

Lo studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento di vostro interesse.

Cordiali Saluti