

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

Per favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età inferiore a 36 anni, il DL Sostegni bis n. 73/2021 ha introdotto alcune agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette per l'acquisto della "prima casa".





NOTA BENE - Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati tra il 26 maggio 2021 e il **31 dicembre 2023**.


In particolare, sono previsti i seguenti benefici:

compravendite non soggette a IVA	→	esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale;
compravendite soggette a IVA	→	<ul style="list-style-type: none"> esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale; riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto applicata con aliquota nella misura del 4%;
finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo	→	esenzione dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

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.
Condizioni	<p>Oltre al requisito anagrafico e a quello economico, i soggetti interessati devono integrare i requisiti già stabiliti ai fini dell'agevolazione "prima casa", ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> avere o stabilire la propria residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile; dichiarare, 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;

	<ul style="list-style-type: none"> dichiarare, 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.
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. 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>
Credito d'imposta	<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 limitatamente all'importo non fruito con le precedenti modalità. <p> ATTENZIONE! Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.</p>
Codice tributo	<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>

<p>Finanziamento per l'acquisto</p>	<p>Il Fondo di garanzia per l'acquisto e la ristrutturazione della prima casa consente di richiedere mutui ipotecari, fino a 250.000 euro, avvalendosi delle garanzie statali per il 50% dell'importo.</p> <hr/> <p> NOTA BENE - la garanzia è elevata all'80% per i soggetti con un ISEE non superiore a 40.000 euro che rientrano nelle categorie prioritarie, ossia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. giovani coppie coniugate ovvero conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno due anni; 2. nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi; 3. conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati; 4. giovani di età inferiore a 36 anni. 								
<p>Co-acquisto</p>	<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> <table border="1" data-bbox="408 974 1465 1335"> <tr> <td data-bbox="408 974 743 1173"> <p>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</p> </td> <td data-bbox="743 974 1465 1173"> <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> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="408 1173 743 1335"> <p>Se l'acquisto è soggetto ad IVA</p> </td> <td data-bbox="743 1173 1465 1335"> <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> </td> </tr> </table> <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> <table border="1" data-bbox="408 1503 1465 1890"> <tr> <td data-bbox="408 1503 743 1733"> <p>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</p> </td> <td data-bbox="743 1503 1465 1733"> <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> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="408 1733 743 1890"> <p>Se l'acquisto è soggetto ad IVA</p> </td> <td data-bbox="743 1733 1465 1890"> <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> </td> </tr> </table>	<p>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</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>→ 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>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</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>→ 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>
<p>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</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>→ 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>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</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>→ 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>								

Indicazione in dichiarazione

Come già anticipato, il credito di imposta "prima casa under 36" può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva all'acquisto o della dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato l'acquisto.

Quindi, per gli acquisti effettuati all'inizio del 2023 il contribuente può scegliere se utilizzarlo per la prima volta:

- ➔ nel 730/2023, relativo all'anno d'imposta 2022;
- ➔ nel 730/2024, relativo all'anno d'imposta 2023.

Se il contribuente sceglie di indicare il credito d'imposta nel 730/2023 (o nel modello Redditi Persone fisiche 2023) relativo all'anno d'imposta 2022, il rigo G8 del modello 730/2023 o il rigo CR13 del Modello Redditi Persone fisiche fascicolo 1 andranno compilati come segue:

MODELLO 730/2023 (RIGO G8) O MODELLO REDDITI PF 2023 (RIGO CR13)	
Colonna 1 (Residuo precedente dichiarazione)	indicare 0
Colonna 2 (Credito anno 2022)	riportare il credito d'imposta maturato nel 2023 fino alla data di presentazione del modello di dichiarazione
Colonna 3 (Credito compensato nel modello F24)	indicare il credito d'imposta utilizzato in compensazione nel modello F24 fino alla data di presentazione del modello
Colonna 4 (Credito compensato in atto)	riportare il credito d'imposta utilizzato in compensazione negli atti stipulati successivamente all'acquisto della prima casa assoggettata a Iva fino alla data di presentazione del modello

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