n. 21/2021 del 10 novembre 2021

Bonus prima casa per under 36, le regole per l'accesso

Esenzione imposte indirette e credito d'imposta pari all'Iva

Benefici fiscali in tema di imposte indirette per l'acquisto della casa di abitazione da parte dei giovani sotto i 36 anni di età sono stati introdotti dall'articolo 64, commi 6-10, Dl 25 maggio 2021, n. 73 (cd. Decreto Sostegni bis), per gli atti rogati entro la data del 30 giugno 2022. Si tratta dell'esenzione dal pagamento delle imposte indirette e del riconoscimento di un credito d'imposta in caso di acquisto soggetto a Iva. Tutte le istruzioni applicative sono contenute nella Cm 14 ottobre 2021, n. 12/E.

I nuovi benefici fiscali per l'acquisto della casa di abitazione

Tramite l'articolo 64, commi 6-10, Dl 25 maggio 2021, n. 73 (cd. Decreto Sostegni bis), conv. con la Legge 23 luglio 2021, n. 106, sono state disposte delle importanti misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione ed in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanile.

In particolare, una novità di rilievo concerne gli acquisti di prime case di abitazione da parte di giovani nell'intento di favorire l'autonomia abitativa dei giovani acquirenti qualora gli stessi siano effettuati **entro il 30 giugno 2022**.

Le regole da seguire per accedere all'incentivo, anche con riferimento a casi specifici, sono contenute nel dettaglio nella Cm 12/E/2021, come precisa il Comunicato stampa 14 ottobre 2021.

Con la Rm 27 ottobre 2021, n. 62/E, è stato istituito il **codice tributo «6928»** da indicare nel modello F24, nell'ipotesi di utilizzo in compensazione del credito d'imposta pari all'Iva versata per l'acquisto dell'abitazione.

I soggetti interessati

I requisiti soggettivi di accesso sono **l'età anagrafica** dei **beneficiari** e **l'indicatore** della **situazione economica equivalente** (cd. ISEE).

Infatti, hanno titolo per fruire dell'agevolazione i soggetti che non hanno compiuto 36 anni di età nell'anno solare di stipula del rogito e che hanno un ISEE stabilito ai sensi del Regolamento di cui al Dpr 5 dicembre 2013, n. 159, non superiore a 40.000 euro annui.

La presentazione della **dichiarazione sostitutiva unica** (cd. DSU), tramite la quale viene richiesta l'attestazione ISEE, deve avvenire in un momento antecedente o contestuale alla stipula dell'atto di

acquisto, dal momento che il valore dell'indicatore di 40.000 euro deve essere riscontrato alla data di stipula del contratto.

I requisiti suindicati si aggiungono a quelli già stabiliti ai fini dell'agevolazione cd. prima casa dalla nota II-bis) posta in calce all'articolo 1, Tariffa, Parte Prima, allegata al Dpr 131/1986 (cd. Tur) e, quindi, occorre che l'acquirente:

- abbia o stabilisca la propria **residenza** nel comune in cui l'immobile è ubicato entro 18 mesi dall'acquisto o, se diverso, in quello in cui svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui sia cittadino italiano emigrato all'estero, abbia acquistato l'immobile come prima casa sul territorio italiano;

- dichiari, 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;

- dichiari, 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, ovvero, in caso contrario, alieni l'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

Attenzione
L'indicatore ISEE è calcolato sulla base dei redditi percepiti e del patrimonio posseduto nel secondo anno solare precedente la presentazione della dichiarazione sostitutiva, rapportati al numero dei soggetti che fanno parte dello stesso nucleo familiare, il quale è costituito dai soggetti componenti la famiglia anagrafica alla data di presentazione della DSU, fatte salve le eccezioni stabilite dal legislatore.

Gli atti notarili interessati

I presupposti oggettivi per fruire del bonus sono due:

- deve trattarsi di prima casa;
- devono venire coinvolte tipologie specifiche di atto.

L'agevolazione trova applicazione per gli **atti traslativi** a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso ed atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse per le quali ricorrono i requisiti di prima casa di cui alla nota II-bis, posta in calce all'articolo 1, Tariffa, Parte Prima, allegata al Tur.

Ne deriva che l'incentivo vale per 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 anzidette case di abitazione.

Sono escluse le unità abitative di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Il bonus non si estende ai contratti preliminari di compravendita.

In presenza delle condizioni di legge, è possibile recuperare l'imposta proporzionale versata relativamente ad **acconti** e **caparra**, dal momento che l'acquirente non potrà scomputare alcuna imposta dall'acquisto definitivo che è esente e, a tal fine, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita oggetto di agevolazione, può essere presentata formale istanza di rimborso ex articolo 77, Tur.

Non sono, invece, recuperabili in ogni caso l'imposta in misura fissa versata per la stipula del contratto preliminare e, in caso di acconto soggetto a Iva, l'ulteriore imposta in misura fissa versata per tale pattuizione.

Attenzione
Va ricordato che gli immobili acquistati a seguito di provvedimento giudiziale e, quindi, tramite asta giudiziaria possono accedere al beneficio in esame.

Il periodo temporale di riferimento

Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso **tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022**.

L'esenzione dalle imposte indirette

In relazione a tutti i trasferimenti a titolo oneroso di immobili per i quali ricorrano le condizioni cd. prima casa e gli ulteriori requisiti dell'età e dell'ISEE, all'acquirente, qualora l'atto di acquisto immobiliare sia soggetto ad imposta di registro, compete l'esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale.

Se, per contro, si tratta di acquisti soggetti ad Iva e non trova applicazione il regime di esenzione di cui all'articolo 10, n. 8-bis, Dpr 633/1972, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, è previsto un ristoro pari all'Iva al 4% pagata.

Il credito di imposta per Iva

Il beneficio Iva si estrinseca in un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto prima casa under 36.

1. Modalità alternative di utilizzo

Il credito d'imposta è computabile 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 può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto.

Inoltre, tale credito di imposta può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del Dlgs 241/1997, riportando nel modello F24 il codice tributo «6928».

In ogni caso, il credito d'imposta non dà luogo a rimborsi per espressa previsione legislativa.

2. Esposizione in dichiarazione dei redditi

Il credito di imposta può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva all'acquisto ovvero della dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato l'acquisto stesso.

Nel modello Redditi PF 2021 è già possibile fruire del nuovo credito d'imposta prima casa under 36.

In particolare, l'importo del credito di imposta in questione potrà essere indicato nel rigo CR7, colonna 2, dedicato al credito di imposta per il riacquisto della prima casa ex articolo 7, commi 1 e 2, Legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Per differenziare il credito d'imposta pari all'Iva corrisposta per acquisto prima casa under 36 dal credito d'imposta per riacquisto prima casa, il contribuente che intenda fruire del nuovo credito indicherà il codice «1» nella casella «Situazioni particolari» presente nel frontespizio e non sarà possibile compilare la colonna 1 del rigo CR7.

In caso di compresenza del credito prima casa under 36 e del credito prima casa, non è possibile indicare nel rigo CR7 entrambi i crediti e, pertanto, il contribuente dovrà esporre ed utilizzare nella dichiarazione Redditi PF 2021 solo uno di essi, rinviando l'esposizione e l'utilizzo dell'altro credito nella dichiarazione (modelli 730 o Redditi PF) dell'anno successivo.

In effetti, è sempre possibile fruire nel modello Redditi PF 2021, se più conveniente, del credito d'imposta prima casa maturato nel 2020 o nel 2021 e beneficiare del credito d'imposta prima casa under 36 nella modulistica dichiarativa relativa all'anno d'imposta 2021.

In dichiarazione dei redditi, il credito d'imposta prima casa under 36 è utilizzato in diminuzione delle

imposte dirette utilizzando i medesimi criteri previsti per il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa di cui all'articolo 7, commi 1 e 2, Legge 448/1998.

Qualora il contribuente fruisca del regime di vantaggio ex articolo 27, commi 1 e 2, Dl 98/2011 o del regime forfetario in base all'articolo 1, commi 54-89, Legge 190/2014, il credito d'imposta prima casa under 36 è prioritariamente portato in diminuzione dall'importo delle relative imposte sostitutive dovute, indicato nel rigo LM40, colonna 1.

La divisione pro-quota in caso di co-acquisto

In caso di co-acquisto di un bene immobile ad uso abitativo, la misura del vantaggio fiscale andrà calcolata pro-quota in favore dei soli soggetti acquirenti aventi i requisiti richiesti.

In caso di co-acquisto di un bene immobile ad uso abitativo, ove solo uno degli acquirenti abbia i requisiti richiesti dall'agevolazione cd. prima casa under 36, la quota di sua spettanza beneficia del bonus dell'esenzione dalle imposte di registro e ipocatastali, e, nell'ipotesi di acquisto soggetto a Iva, del riconoscimento del relativo credito pro-quota.

La quota del soggetto titolare della sola agevolazione prima casa beneficia del pagamento dell'imposta di registro con aliquota agevolata del 2% sul valore dell'immobile con un minimo di 1.000 euro e dell'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuno (in caso di acquisto non soggetto ad Iva) ovvero dell'Iva agevolata del 4% e delle imposte di registro e ipocatastali nella misura fissa di 200 euro ciascuna (in caso di acquisto soggetto a Iva).

Da ultimo, la quota del soggetto non titolare di nessuna agevolazione sconta tutte le imposte indirette in misura ordinaria e, dunque, l'imposta di registro del 9% sul valore dell'immobile con un minimo di 1.000 euro e le imposte ipotecarie catastali nella misura di 50 euro ciascuno (in caso di acquisto non soggetto a Iva) ovvero l'aliquota Iva ordinaria al 10% e le imposte di registro e ipocatastali nella misura fissa di 200 euro (in caso di acquisto soggetto ad Iva).

L'estensione del bonus alle pertinenze

Si osserva che l'agevolazione prima casa trova applicazione, al sussistere delle condizioni prescritte, di cui alla nota II-bis, articolo 1, Tariffa, Parte Prima, allegata al Tur, anche con riferimento alle pertinenze dell'immobile principale.

Rientrano tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, sempre che vengano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato. L'acquisto delle pertinenze è agevolato, con i limiti fissati dalla

nota II-bis, anche per gli acquisti prima casa under 36, se ricorrono gli ulteriori requisiti di cui all'articolo 64, Decreto Sostegni bis.

Si osserva che 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).

I finanziamenti

Per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis, articolo 1, Tariffa, Parte Prima, allegata al Tur, e i requisiti soggettivi e oggettivi prescritti, è attribuita l'esenzione dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25% della somma mutuata ex articolo 18, Dpr 601/1973.

La sussistenza dei requisiti per godere delle agevolazioni fiscali deve essere dichiarata dal mutuatario nel contratto di mutuo o in un documento allo stesso allegato.

Nel caso di finanziamento cointestato e destinato all'acquisto di immobile ad uso abitativo, l'esenzione è applicabile solo alla parte del finanziamento erogata in favore del soggetto che possiede i requisiti di cui all'articolo 64, Decreto Sostegni bis.

Sulla quota restante, l'aliquota è applicabile nella misura dello 0,25% nel caso in cui il mutuatario acquisti l'immobile usufruendo delle agevolazioni prima casa (in mancanza, l'aliquota da applicare è pari al 2%).

Infine, l'esenzione dal pagamento dell'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17, Dpr 601/1973 non comporta l'applicazione, per i relativi atti di finanziamento, dell'imposta di registro, di bollo, ipotecaria e catastale e delle tasse sulle concessioni governative, alternativamente previste alla prima.

Insussistenza dei requisiti e decadenza dalle agevolazioni

Se non ricorrono le condizioni e i requisiti per beneficiare delle agevolazioni prima casa under 36, sono previsti il recupero delle imposte dovute, l'applicazione degli interessi, nonché l'irrogazione di sanzioni secondo quanto statuito per l'ipotesi di decadenza dalle agevolazioni prima casa dalla nota II-bis all'articolo 1, Tariffa, Parte Prima, allegata al Tur e dall'articolo 20, Dpr 601/1973.

Se viene riscontrata, in sede di accertamento, la sola insussistenza dei requisiti di cui ai commi 6-9 per l'agevolazione cd. prima casa under 36 (ad esempio, il valore ISEE), ma sussistono le condizioni per

l'applicazione dell'agevolazione prima casa e l'atto è soggetto a imposta di registro, tale tributo è recuperato nella misura del 2% e le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

I fondamenti dell'agevolazione «prima casa» under 36	
Riferimenti normativi	- Articolo 64, commi 6-10, Dl 25 maggio 2021, n. 73, conv. con la Legge 23 luglio 2021, n. 106. - Cm 14 ottobre 2021, n. 12/E. - Comunicato stampa 14 ottobre 2021. - Rm 27 ottobre 2021, n. 62/E.
Requisiti soggettivi	L'incentivo è riservato ai soggetti che non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che presentano un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 40.000 euro annui. Il contribuente alla stipula dell'atto deve dichiarare di avere un valore ISEE non superiore ai 40.000 euro e di essere in possesso della relativa attestazione in corso di validità.
Requisiti oggettivi	L'agevolazione vale per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso ed atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse per le quali ricorrono i requisiti di prima casa di cui alla nota II-bis, posta in calce all'articolo 1, Tariffa, Parte Prima, allegata al Dpr 131/1986 (cd. Tur). Sono escluse le unità abitative di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.
Ambito temporale di applicazione	Il bonus si applica agli atti stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022
Agevolazioni fiscali	È prevista l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto a Iva, spetta anche un credito d'imposta in misura pari all'imposta pagata per l'acquisto.

	Il credito di imposta è utilizzabile a sottrazione dell'imposta dovuta su atti, denunce, dichiarazioni dei redditi successivi alla data di acquisto oppure può essere utilizzato in compensazione con il modello F24.
Pertinenze	I benefici fiscali si estendono anche all'acquisto delle pertinenze dell'abitazione principale di categoria catastale C/2, C/6 e C/7.
Finanziamenti	Non è dovuta l'imposta sostitutiva dell'imposta di registro, bollo, ipotecaria e catastale e delle tasse di concessioni governative in relazione ai finanziamenti collegati all'acquisto, alla costruzione, alla ristrutturazione dell'immobile, previa dichiarazione di sussistenza dei requisiti nel contratto o in un documento allegato.
Decadenza dall'agevolazione	In ipotesi di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni prima casa under 36, sono previsti il recupero delle imposte dovute, l'applicazione degli interessi, nonché l'irrogazione di sanzioni secondo quanto statuito per l'ipotesi di decadenza dalle agevolazioni prima casa (nota II-bis all'articolo 1, Tariffa, Parte Prima, allegata al Tur e articolo 20, Dpr 601/1973).