

IMPOSTE E TASSEdi **PAOLO MENEGHETTI, VITTORIA MENEGHETTI****Acquisto della prima casa per i giovani sotto i 36 anni***I requisiti anagrafici e di reddito previsti dalla nuova misura del Decreto sostegni-bis.*

L'art. 64 del Decreto Sostegni-bis ha introdotto alcune misure di favore per consentire ai giovani di accedere ai benefici "primacasa", nel rispetto delle seguenti condizioni: ISEE in corso di validità non superiore a **40.000 euro annui**; non avere compiuto **36anni** nell'anno in cui l'atto è stipulato. **Oggetto dell'agevolazione** sono gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di prima casa di abitazione, ove per tali atti si debba intendere: proprietà, usufrutto, nuda proprietà, uso, abitazione. Restano escluse le categorie catastali di lusso: A/1, A/8, A/9.

L'agevolazione consiste nelle seguenti esenzioni **per gli acquisti da privati o da imprese in esenzione Iva**: imposta di registro: l'importo sarebbe del 2% con un minimo di 1.000 euro; imposta ipotecaria: l'importo sarebbe di 50 euro; imposta catastale: l'importo sarebbe di 50 euro. **Per gli acquisti da imprese che vendono con Iva**, l'esenzione riguarda: imposta di registro: che sarebbe di 200 euro; imposta ipotecaria: che sarebbe di 200 euro; imposta catastale: che sarebbe di 200 euro. A queste voci si somma un' **agevolazione anche per l'Iva** (per l'acquisto prima casa sarebbe del 4% del prezzo di cessione) che consiste in un credito pari all'Iva, riconosciuto al giovane acquirente, da utilizzare secondo le seguenti modalità: in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito; in diminuzione delle imposte sui redditi del dichiarativo successivo alla data di acquisto: per esempio, acquisto casa nel 2021: dichiarazione da presentare nel 2022 sui redditi 2021; in compensazione tramite F24. Questo pacchetto riguarda l'acquisto della prima casa e si concentra sul rogito, ma sono previste agevolazioni anche in tema di finanziamento per l'acquisto. I **finanziamenti** erogati per l'acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobili ad uso abitativo coi requisiti prima casa in favore di giovani sotto i 35 anni con ISEE inferiore a 40.000 euro sono **esenti da imposta sostitutiva** (che sarebbe pari allo 0,25% dell'importo finanziato).

Sul tema mutui, l'art. 64 suddetto introduce una proroga al " *Fondo Gasparrini* " (Fondo solidarietà mutui prima casa) fino al 31.12.2021: entro tale data, l'ammissione ai benefici del fondo è estesa **anche alle partita Iva** con particolari requisiti di calo del fatturato ed è possibile sospendere le rate del mutuo.

Il fondo garanzia prima casa viene erogato in via prioritaria per l'accesso al credito ai giovani sotto i 36 anni con ISEE inferiore a 40.000 euro (la copertura del fondo si può elevare fino all'80% della quota capitale) per le **domande presentate fino al 30.06.2022**.

Tutte le agevolazioni sopra citate si applicano per gli atti stipulati dal 26.05.2021 al 30.06.2022.