

IMPOSTE E TASSE

di **PAOLO MENEGHETTI, VITTORIA MENEGHETTI**

Agevolazioni prima casa per giovani under 36

Gli interpelli dell'Agenzia delle Entrate e l'ultima circolare 14.10.2021, n. 12/E per la misura prevista dall'art. 64, cc. da 6 a 10, D.L. 73/2021.

L'art. 64, cc. da 6 a 10, D.L. 73/2021 ha introdotto agevolazioni per l'acquisto della prima casa in favore dei giovani sotto i 36 anni di età e con un ISEE inferiore a 40.000 euro. **L'agevolazione** consiste nell'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto a Iva, il riconoscimento di un credito d'imposta di pari ammontare all'Iva versata in relazione all'acquisto. Inoltre, è prevista l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobili a uso abitativo. Le agevolazioni hanno un periodo di applicazione limitato agli atti stipulati tra il 26.05.2021 e il 30.06.2022.

Sul tema sono uscite diverse pronunce dell'Agenzia delle Entrate mediante interpelli e, da ultima, la circolare 14.10.2021, n. 12/E. Le norme di favore riguardano i giovani che non hanno ancora compiuto **36 anni di età** nell'anno in cui l'atto è rogitato. Esempio: rogito ottobre 2021; il soggetto compie 36 anni a dicembre 2021; l'agevolazione non spetta. Se, invece, compie 36 anni a gennaio 2022, l'agevolazione spetta.

Inoltre, i beneficiari devono possedere un **ISEE in corso di validità non superiore a 40.000 euro**. L'ISEE è calcolato sulla base dei redditi percepiti e del patrimonio posseduto nel 2° anno solare precedente la presentazione della Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU), rapportati al numero di soggetti del nucleo familiare. Quindi, per esempio, l'ISEE per gli atti stipulati nel 2021 si riferisce ai redditi del 2019, l'ISEE per gli atti del 2022 si riferisce ai redditi 2020. L'ISEE ordinario ha validità dal 1.01 (o, se successiva, dalla data di presentazione della DSU) al 31.12 dell'anno a cui fa riferimento.

A decorrere dal 2019, l'Inps precompila la DSU cooperando con l'Agenzia.

L'ISEE, quindi, deve essere presentato prima della stipula dell'atto ed è opportuno che nell'atto sia indicato il numero di protocollo dell'ISEE.

In caso di scostamenti rilevanti di redditi, al posto dell'ISEE ordinario, è possibile richiedere l'ISEE corrente, che ha validità 6 mesi.

Questi requisiti si devono sommare agli **ordinari requisiti prima casa**: residenza nel Comune dell'immobile entro 18 mesi dall'acquisto; dichiarazione di non essere titolare all'atto dell'acquisto di altra casa d'abitazione nello stesso comune del nuovo immobile; dichiarazione di non usufruire già delle agevolazioni "prima casa" su altro immobile o, in caso contrario, di alienare il suddetto immobile entro un anno dalla data del nuovo acquisto. Per quanto riguarda il requisito oggettivo, gli immobili oggetto delle agevolazioni devono essere inclusi nelle **categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11**. Non sono ammesse le categorie di lusso, ossia A/1, A/8 e A/9.

L'agevolazione non si applica al **contratto preliminare**, poiché riguarda solo gli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso, mentre il preliminare produce effetti solo tra le parti, non reali. Inoltre, il contratto definitivo potrebbe non essere stipulato nei termini richiesti (entro il 30.06.2022) e, in tal caso, nessuna agevolazione spetterebbe. E' però concesso che l'imposta di registro corrisposta in misura proporzionale per **acconti e caparra** nel preliminare sia imputata all'imposta dovuta per la registrazione del contratto definitivo. Se superiore, spetta il rimborso da richiedere, ai sensi dell'art. 77 Tuir, entro 3 anni dalla registrazione dell'atto definitivo.

L'agevolazione compete anche in caso di acquisto dell'immobile con decreto di trasferimento emesso all'esito di un procedimento giudiziale.

L'agevolazione spetta sia per gli atti non soggetti a Iva e quindi a imposta di registro, sia per gli atti soggetti a Iva: **atti non soggetti a Iva**: è prevista l'esenzione dall'imposta di registro e dalle ipo-catastali, altrimenti previste come segue: imposta di registro pari al 2% del prezzo o del valore catastale, con un importo minimo di 1.000 euro; 50 + 50 euro per le ipo-catastali; **atti soggetti a Iva**: è disposta l'esenzione per le imposte suddette (che sono in misura fissa), oltre a un credito d'imposta per l'Iva (pari al 4%) corrisposta. Tale credito può essere utilizzato, tra l'altro, già dal modello Redditi 2021 per gli atti stipulati nel 2021 o, indifferentemente, anche nel prossimo modello Redditi 2022 in relazione agli atti stipulati nel 2021 o nel 2022. Il rigo da utilizzare è il CR7, colonna 2 e, per distinguerlo dal credito per il riacquisto " *primacasa* ", si indicherà il codice "1" nelle " *Situazioni particolari* " del frontespizio. Se il contribuente è un soggetto **minimo o forfettario**, il credito è prioritariamente portato in diminuzione dell'imposta sostitutiva (rigo LM40, colonna 1). La circolare n. 12/E/2021 affronta anche la questione del co-acquisto, in cui solo un soggetto è in possesso dei requisiti: le agevolazioni spettano pro-quota soltanto al soggetto che possiede i requisiti. Pertanto, se uno