

IMPOSTE E TASSE

di **PAOLO MENEGHETTI, VITTORIA MENEGHETTI****Credito Iva prima casa under 36, ecco l'ultimo tassello**

L'Agenzia delle Entrate ha istituito il codice ai fini dell'utilizzo in compensazione, soltanto per gli atti stipulati entro il prossimo 30.06.2022.

La **risoluzione 27.10.2021, n. 62/E** ha istituito il codice tributo per l'utilizzo in compensazione tramite modello F24 del credito d'imposta in favore degli acquirenti di prime case di abitazione, che non hanno compiuto/non compiono 36 anni nell'anno in cui l'atto è stipulato e hanno un ISEE in corso di validità non superiore a 40.000 euro annui. Il codice in questione è il "**6928 - Credito d'imposta "prima casa under 36"**" - art. 64, c. 7 D.L. 73/2021. L'anno di riferimento da indicare è l'anno in cui è stato stipulato l'atto traslativo a titolo oneroso della proprietà: per esempio, se stipulato quest'anno: occorrerà inserire "2021".

Il credito può essere utilizzato successivamente alla stipula dell'atto per l'importo non fruito con le altre **2 modalità possibili**, ossia: 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; in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data di acquisto (per un atto 2021, ad **esempio**, nella dichiarazione dei redditi 2022 sul 2021 da presentare l'estate prossima). Dal tenore letterale della norma sembrerebbe quindi possibile **scegliere liberamente come utilizzare tale credito**, nell'ordine e per l'importo che si ritiene opportuno.

Nella relazione illustrativa si legge che in favore del giovane acquirente per cui ricorrono gli altri requisiti (prima casa e under 36) che deve corrispondere l'Iva (perché non trova applicazione il regime di esenzione ex art. 10, n. 8-bis D.P.R. 633/1972) nella misura del **4%** in quanto prima casa, non essendo possibile estendere l'esenzione anche all'Iva (oltre che alle imposte di registro, ipotecaria e catastale), in considerazione dei vincoli della Direttiva 2006/112/CE, la norma riconosce **un credito pari all'Iva corrisposta** che il contribuente può utilizzare 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, oppure dalle imposte che discendono dalla dichiarazione dei redditi o in compensazione.

Il modello Redditi in cui far valere il credito può essere già anche quello di quest'anno, ossia il modello Redditi 2022, periodo d'imposta 2021, se l'atto viene stipulato prima della scadenza della presentazione del modello, al rigo CR7, colonna 2 indicando il codice 1 nella casella "*Situazioni particolari*" del frontespizio, in tal modo non sarà possibile compilare la colonna 1 del rigo CR7. Oppure è possibile indicarlo nel modello Redditi dell'anno successivo.

Se il contribuente è nel **regime dei minimi o dei forfetari** il credito sarà prioritariamente portato in diminuzione dall'importo delle imposte dovute, indicato al rigo LM40, colonna 1.