

IMPOSTE E TASSEdi **IDA DOMINICI****Le agevolazioni fiscali per l'acquisto prima casa**

Esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e nel caso, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'Iva corrisposta al venditore.

L'**art. 64 D.L. 73/2021** (Decreto Sostegni-bis) ha introdotto nuove agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette per l' **acquisto della " prima casa "**, in favore dei **giovani di età inferiore a 36 anni** . Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso **tra il 26.05.2021 e il 30.06.2022** .

Possono beneficiare delle agevolazioni gli under 36 che hanno un **indicatore ISEE non superiore a 40.000 euro annui** . Tali requisiti si aggiungono a quelli già stabiliti per l'agevolazione prima casa: è necessario che l'acquirente abbia o stabilisca la propria **residenza** nel Comune entro 18 mesi dall'acquisto. Inoltre, nell'atto di acquisto deve obbligatoriamente dichiarare 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. I benefici si estendono anche per l'acquisto delle **pertinenze** dell'immobile principale, classificate o classificabili nella categoria catastale C/2.

La norma in commento prevede benefici sia per le compravendite non soggette a Iva (tra privati), sia per quelle soggette all'imposta. Nel primo caso, i giovani possono beneficiare dell' **esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale** . Per gli acquisti soggetti a Iva, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, viene riconosciuto anche un **credito d'imposta di ammontare pari all'Iva corrisposta al venditore** . Tale credito può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni, per gli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, oppure può essere utilizzato in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto agevolato. Infine, il credito può essere utilizzato in compensazione tramite modello F24, nel quale va indicato il codice tributo " 6928".

Gli atti agevolati sono quelli che comportano il **trasferimento a titolo oneroso della proprietà** , il trasferimento o la costituzione di **diritti reali di godimento** . Le agevolazioni non si applicano ai contratti preliminari di compravendita. Resta fermo che, in presenza delle condizioni di legge, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, è possibile presentare formale istanza di **rimborso** per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra, in forza dell'art. 77 del TUR.

Nel caso di **"insussistenza " delle condizioni e dei requisiti** per usufruirne o di **" decadenza "** dalle stesse agevolazioni, la norma prevede il recupero delle imposte dovute, oltre all'applicazione degli interessi e l'irrogazione di sanzioni. Con la circolare n. 12/E/2021 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che qualora venisse riscontrata l'insussistenza dei requisiti previsti specificamente per le agevolazioni **" prima casa under 36 "**, ma sussistono i requisiti e le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione **" primacasa "**, per gli atti soggetti a imposta di registro questa viene recuperata nella misura del 2% e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di 50 euro ciascuna. Per gli acquisti soggetti a Iva, invece, viene meno il credito d'imposta con il suo conseguente recupero (oltre all'applicazione di sanzioni e interessi nella misura, nel caso sia già stato utilizzato).

Nell'ipotesi di **decadenza dalle agevolazioni prima casa** per dichiarazione mendace resa nell'atto di acquisto circa la sussistenza dei requisiti del mancato trasferimento della residenza nei termini previsti, o in caso di vendita infraquinquennale non seguita dal riacquisto entro l'anno, l'imposta di registro è determinata nella misura del 9%, mentre le imposte ipotecarie e catastali sono determinate in misura fissa di 50 euro ciascuna, oltre all'applicazione di interessi e sanzioni.