

IMPOSTE E TASSEdi **PAOLO MENEGHETTI, VITTORIA MENEGHETTI****Agevolazioni prima casa under 36 per gli atti fino al 31.12.2022***La stipula dell'atto deve avvenire entro fine anno per fruire delle Agevolazioni prima casa under 36.*

I giovani sino a 36 anni, ossia che nel 2022 abbiano massimo 35 anni, e un **ISEE in corso di validità** (per gli atti stipulati nel 2022, l'ISEE è quello riferito al 2020) non superiore a 40.000 euro annui, hanno tempo fino al 31.12.2022 per acquistare la prima casa con le agevolazioni Under 36.

L'Agenzia delle Entrate sul proprio sito ha fornito una guida per l'acquisto della prima casa - imposte e agevolazioni, contenente un paragrafo per le " *Agevolazioni prima casa under 36* " e una brochure sul tema.

Tra gli altri **requisiti** è necessario: avere o stabilire la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto; non essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare; non possedere un altro immobile acquistato con le agevolazioni prima casa o, se si possiede, venderlo entro un anno dalla data del nuovo acquisto. Per gli acquisti non soggetti ad IVA non sono dovute le **imposte di registro, ipotecarie e catastali**, che sarebbero del seguente importo: imposta di registro: 2% con un minimo di 1.000 euro; imposta ipotecaria: 50 euro; imposta catastale: 50 euro. Per gli acquisti in IVA, invece, oltre a non essere dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastali (che sarebbero di 200 euro l'una), spetta anche il **credito dell'IVA al 4% versata**. Tale credito può essere utilizzato: in diminuzione delle imposte (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; in compensazione tramite F24, codice tributo "6928". Inoltre, per i finanziamenti erogati per l'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo non è dovuta l' **imposta sostitutiva**.

Le agevolazioni non si applicano ai contratti **preliminari di compravendita**; tuttavia, alla stipula del contratto definitivo di compravendita (che deve necessariamente avvenire entro il 31.12.2022) è possibile chiedere a rimborso l'imposta proporzionale versata per acconti e caparra. L'agevolazione spetta anche per gli immobili **acquistati all'asta** e anche per l'acquisto di **pertinenze** della prima casa.