

IMPOSTE E TASSEdi **PAOLO MENEGHETTI, VITTORIA MENEGHETTI****Agevolazioni prima casa per giovani**

I giovani che si apprestano o hanno stipulato atti per l'acquisto della "prima casa", a determinate condizioni, fino al 31.12.2022 possono fruire di agevolazioni, non tutte cumulabili tra loro.

Il D.L. 73/2021 (Decreto Sostegni-bis), all'art. 64, cc. da 6 a 10, ha introdotto misure di favore per l'acquisto **prima casa** di abitazione per i giovani sotto i 36 anni di età (nell'anno in cui l'atto è rogitato) e con un **ISEE** in corso di validità 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.

I requisiti oggettivi da rispettare sono i medesimi relativi agli atti che accedono all'agevolazione **prima casa "standard"** di cui alla Nota II-bis, art.1 della Tariffa, parte I allegata al TUR, ossia in sintesi, trattando la casistica più frequente: l'immobile deve essere ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha fissato la residenza (ovvero la stabilisca in tale Comune entro 18 mesi dall'acquisto); nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare di: diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare; diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione su tutto il territorio nazionale acquistata con le medesime agevolazioni. L'agevolazione prima casa prevede, per i contribuenti che acquistano, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata ai fini dell'imposta di registro (2%) e dell'Iva, **un'altra casa con le medesime condizioni**, un credito d'imposta fino alla concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta. In ogni caso il credito non può essere superiore all'imposta di registro o Iva dovute per l'acquisto della nuova casa. Tale credito può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro "nuova" o dalle imposte sulle successioni o donazioni dovute sugli atti successivi o utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi dovute in sede di dichiarazione dei redditi, o utilizzato in compensazione. Non può in ogni caso essere richiesto a rimborso.

Relativamente alla possibilità di cumulare tali crediti, la **circolare 14.10.2021, n. 12/E**, al punto 4, ha trattato tale casistica, precisando che non spetta alcun credito per l'acquisto **"prima casa"** poiché il successivo atto è effettuato in esenzione, quindi non determina la corresponsione di alcuna imposta di registro e nemmeno compete per il riacquisto prima casa per gli atti soggetti a Iva sebbene l'acquisto sia formalmente soggetto a tale imposta, poiché la disposizione agevolativa di cui al **Decreto Sostegni-bis** ne prevede l'esenzione. La ratio dell'agevolazione prima casa sta nel favorire, senza l'aggravio fiscale, la sostituzione per i giovani di un immobile con un altro immobile più idoneo alle esigenze del contribuente, evitando il pagamento di un importo (dell'imposta di registro) già versato nell'acquisto precedente. Tuttavia, ove tale importo, nel nuovo acquisto, sia pari a zero, la ratio del credito decade; in caso contrario, sarebbe riconosciuto un doppio beneficio e se il legislatore avesse voluto riconoscere, lo avrebbe previsto espressamente nell'art.64 del Decreto Sostegni-bis.

Si deve quindi concludere per la **non cumulabilità dei crediti**. Ciò non significa che il credito prima casa sia perso del tutto. Tale credito maturerà se e quando il contribuente deciderà in futuro di acquistare un'ulteriore prima casa senza le **agevolazioni under 36**. In tale occasione potrà utilizzare tale credito nei modi suddetti, come se l'acquisto **"intermedio under 36"** non esistesse, ossia come se fosse neutro rispetto alla maturazione del credito stesso.

Pertanto, ponendo il caso del giovane che ha **acquistato casa nel 2022**, sarà possibile fruire soltanto dell'esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastale e se l'atto è soggetto a Iva, si potrà beneficiare di un credito pari all'Iva versata. Tale credito potrà essere fruito, tra gli altri modi, anche in compensazione, utilizzando il codice tributo istituito dalla risoluzione 27.10.2021, n. 62/E, ossia il 6928 e, quale anno, il periodo d'imposta in cui è stato stipulato l'atto traslativo a titolo oneroso della proprietà (per l'atto stipulato nel 2022, evidentemente, sarà 2022).