



Vademecum agevolazioni fiscali per l'acquisto prima casa per i giovani sotto i 36 anni (DL Sostegni bis)

1. Cosa prevede la norma?

La norma (D.L. 25 maggio 2021, n. 73) prevede l'esonero dal pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali per l'acquisto della proprietà di abitazioni che abbiano i requisiti di "prima casa", o per il trasferimento o la costituzione di nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione di abitazioni che abbiano i requisiti di "prima casa" a favore di soggetti che non abbiano compiuto nell'anno 36 anni di età e che abbiano un ISEE non superiore a 40.000 euro annui.

2. A quali tipologie di acquisto di immobili si applicano le agevolazioni fiscali previste dal decreto Sostegni bis?

La norma fa riferimento agli atti di acquisto di abitazioni per le quali ricorrono i requisiti di "prima casa" e, quindi, escluse quelle di categoria catastale A1, A8, A9. Anche le relative pertinenze beneficiano di questa agevolazione fiscale. La norma si applica anche quando la cessione delle case di abitazione con i requisiti di "prima casa" avvenga da parte di un'impresa.

3. Chi ha diritto alle agevolazioni fiscali?

Le agevolazioni fiscali previste dal decreto Sostegni bis sono esclusivamente a favore di soggetti che non abbiano ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che abbiano un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui.

4. Cosa succede per chi acquista da impresa?

La norma riconosce agli acquirenti un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta all'impresa in relazione all'acquisto. Il credito d'imposta può essere portato 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, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ma in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

5. L'esenzione fiscale vale anche per i mutui?

La norma dispone l'esenzione dall'imposta sostitutiva, che sarebbe dovuta nella misura dello 0,25% per i finanziamenti erogati per l'acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili ad uso abitativo relativi alle abitazioni prima casa. La sussistenza dei requisiti per godere delle agevolazioni fiscali deve essere dichiarata dal mutuatario.

6. Quando entra in vigore la norma e fino quando sarà possibile usufruire delle agevolazioni?

Le misure contenute nel decreto Sostegni bis si applicano agli atti stipulati dalla data di entrata in vigore del decreto legge, il 26 maggio 2021, fino al 30 giugno 2022.

7. Quando si decade dai benefici prima casa? Cosa succede in questo caso?

Si decade dall'agevolazione prima casa per dichiarazione mendace, alienazione dell'abitazione prima di 5 anni non seguita dal riacquisto entro l'anno, mancata alienazione entro l'anno dall'acquisto della precedente prima casa. In queste ipotesi, venendo meno i presupposti per godere delle agevolazioni "prima casa", l'imposta di registro dovrà essere pagata nella misura del 9%, le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, oltre all'applicazione di interessi e sanzioni. L'imposta sostitutiva sul finanziamento sarà applicata nella misura del 2%.

8. Cosa succede se non si rispettano i requisiti di età e di reddito previsti dalla legge?

Laddove l'Agenzia delle Entrate riscontri l'insussistenza degli altri requisiti previsti come l'età, il valore ISEE o il periodo temporale di validità delle agevolazioni, dovranno essere corrisposte le imposte dovute maggiorate di sanzioni e interessi. Non essendo venuti meno i requisiti e le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione 'prima casa', l'imposta di registro sarà pagata nella misura del 2% e l'imposta sostitutiva per il finanziamento nella misura ordinaria dello 0,25%.