

Circolare di Studio n.07 del 2021

**AGEVOLAZIONI PER ACQUISTO DELLA PRIMA CASA PER GIOVANI
 UNDER 36**

L'articolo 64 del decreto legge n.73 del 25 maggio 2021 (Decreto Sostegni Bis), prevede importanti agevolazioni fiscali per i giovani che, nel periodo compreso dal 26 maggio 2021 al 30 giugno 2022, acquistano la prima casa di abitazione a condizione che, nell'anno in cui avviene l'acquisto, non abbiano ancora compiuto 36 anni di età e che abbiano un valore dell'ISEE non superiore ad euro 40.000 annui.

1. SOGGETTI BENEFICIARI

I **soggetti** che **possono beneficiare** delle agevolazioni fiscali previste dal decreto Sostegni Bis sono i giovani che, nell'anno in cui viene stipulato il rogito notarile, siano in possesso di entrambi i seguenti requisiti:

- non hanno ancora compiuto 36 anni di età;
- hanno un valore dell'ISEE non superiore ad euro 40.000 annui.

Inoltre è bene tener presente che il **rogito notarile** dovrà avvenire nel periodo compreso dal **26 maggio 2021 al 30 giugno 2022**.

2. QUALI SONO LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Le agevolazioni fiscali previste dal decreto Sostegni Bis per i giovani che acquistano la prima casa sono di tre tipi; di seguito si fornisce una breve descrizione delle differenti agevolazioni.

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

ESENZIONE DALL'IMPOSTA DI REGISTRO ED IMPOSTE IPOCATASTALI

La prima agevolazione consiste nell'esentare l'acquisto della "prima casa", effettuato dai soggetti in possesso dei requisiti di cui al punto 1 della presente circolare, dal pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale.

Per prima casa si intende l'immobile che possiede i requisiti previsti dal testo unico dell'imposta di registro, tenendo presente che non rientrano comunque in tale agevolazione gli immobili che appartengono alla categoria catastale A1, A8 e A9.

CREDITO DI IMPOSTA PER ACQUISTO PRIMA CASA CON IVA ESPOSTA

La seconda agevolazione prevede il riconoscimento di un credito di imposta di importo pari all'ammontare dell'iva corrisposta in fase di acquisto dell'immobile.

E' possibile beneficiare di tale agevolazione qualora l'acquisto della prima casa (ad eccezione delle categorie catastali A1, A8 e A9) sia assoggettato ad iva e sia effettuato da parte di giovani che non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato.

Il credito d'imposta può essere utilizzato come di seguito riportato e comunque non può essere richiesto a rimborso:

- per il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- per il pagamento delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto;
- in compensazione con altre imposte.

FINANZIAMENTI AGEVOLATI PER ACQUISTO, COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DELLA PRIMA CASA

Infine è prevista una terza agevolazione con riferimento ai finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili che abbiano i requisiti "prima casa" (ad eccezione delle categorie catastali A1, A8 e A9), da parte di giovani che possiedono i requisiti di cui al punto 1 della presente circolare.

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

L'agevolazione prevede che tali finanziamenti siano esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

La parte mutuataria dovrà attestare la sussistenza dei requisiti tramite dichiarazione resa o allegata nell'atto di finanziamento.

3. SANZIONI

Qualora non sussistano le condizioni ed i requisiti per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria, oltre al pagamento della sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte.

ATTENZIONE: Quanto riportato nella presente circolare non costituisce parere *pro-veritate*.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Data

13/06/2021

Firma

Dott. Antonio Dinami

Dott. Marco Figlioli