



Circolare n. 4 del 29.10.2021

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Bonus acquisto prima casa under 36

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza del nuovo **bonus per acquisto della "prima casa" per i giovani under 36**.

Il bonus acquisto "prima casa" under 36

Con l'art. 64 commi da 6 a 11 del D.L. n. 73/2021 (c.d. Decreto Sostegni-bis) viene introdotta una nuova agevolazione in caso di acquisto della "prima casa" non di lusso da parte di persone fisiche che non hanno ancora compiuto 36 anni nell'anno della data del rogito, c.d. **bonus "prima casa under 36"**.

L'atto di acquisto deve essere stipulato nel periodo 26.05.2021 – 30.06.2022.

A seconda dei casi il beneficio fiscale consiste in:

- **esonero** del pagamento dell'imposta di **registro, ipotecaria e catastale** in caso di acquisto senza applicazione dell'IVA (esente IVA o fuori campo IVA);
oppure
- **credito d'imposta** pari all'importo **dell'IVA pagata** al cedente in caso di acquisto con applicazione dell'IVA (opzione per l'imponibilità IVA).

Inoltre è previsto anche un **esonero in merito al versamento dell'imposta sostitutiva del 0,25%** per le imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e delle imposte sulle concessioni governative in relazione ai finanziamenti erogati per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali sono rispettati i suddetti presupposti soggetti e oggettivi.

Di seguito vengono delineati i requisiti per poter accedere al bonus in esame.

Requisito dell'età dell'acquirente

Il bonus può essere usufruito da coloro **non hanno ancora compiuto 36 anni** nell'anno della data del rogito (quindi che hanno al massimo 35 anni). Pertanto possono usufruirne:

- i soggetti nati dall'01.01.1986 possono beneficiare del bonus con rogiti dal 26.05.2021 al 31.12.2021;
- i soggetti nati dall'01.01.1987 possono beneficiare del bonus con rogiti dal 01.01.2022 al 30.06.2022.

STUDIO R.G. s.r.l.

Viale Trento, 23 - 36100 VICENZA - TEL. 0444 544299 - FAX 0444 321744
mail: amministrazione@studiorg.it

Registro Imprese di Vicenza - P. IVA - C.F. 02305840247 - R.E.A. N. 221807 CAP.SOC. € 10.200 I.V.



Requisito dell'ISEE

Altra condizione per poter usufruire del bonus "prima casa under 36" è essere in possesso di un valore dell'ISEE **non superiore ad euro 40.000 annui**, rapportati al numero dei soggetti che compongono il nucleo familiare in relazione ai redditi percepiti e al patrimonio posseduto nel 2° anno solare precedente alla presentazione della DSU (Dichiarazione Sostitutiva Unica), come da DPCM n. 159/2013.

Pertanto:

- per i rogiti dal 26.05.2021 al 31.12.2021 l'ISEE è riferito al 2019;
- per i rogiti dal 01.01.2022 al 30.06.2022 l'ISEE è riferito al 2020.

Requisiti di rogito

L'agevolazione riguarda le seguenti tipologie di atti:

- atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prima casa";
- atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione di "prima casa".

Requisiti di "prima casa"

L'acquisto agevolato deve essere relativo a atti con oggetto una "prima casa" ai sensi della **Nota II-bis) dell'art. 1, Tariffa parte I del DPR n. 131/1986**.

In particolare per rientrare nella fattispecie di "prima casa" devono essere rispettati i seguenti requisiti:

1. l'immobile non deve essere di lusso (quindi la categoria catastale non deve essere A/1, A/8 o A/9);
2. l'immobile oggetto di acquisto deve essere ubicato nel Comune in cui alternativamente:
 - l'acquirente ha o stabilisca la residenza entro 18 mesi dalla data di acquisto;
 - l'acquirente svolge la propria attività se diverso dal Comune di residenza;
 - il soggetto (es. datore di lavoro), da cui dipende l'acquirente, ha sede o esercita l'attività e l'acquirente si è trasferito all'estero per motivi di lavoro;
 - Nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, per ottenere l'agevolazione è necessario che l'immobile sia acquistato come prima casa su tutto il territorio italiano.
3. nel rogito l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel Comune in cui è situato l'immobile da acquistare con le agevolazioni "prima casa";
4. nel rogito l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa".

La condizione n. 4 può non essere soddisfatta in certi casi (es. l'acquirente già possiede una casa su cui ha beneficiato del regime "prima casa"): in tali casi è possibile usufruire del beneficio sul nuovo acquisto a condizione che la "vecchia prima casa" si venduta entro un anno dalla data dell'acquisto della "nuova prima casa".



Si ricorda che dal 23.02.2020 al 31.12.2021 sono sospesi i termini dei 18 mesi e di un anno di cui sopra come da normative COVID.

Il regime agevolato **"prima casa" nella versione ordinaria** consiste nel pagamento in misura ridotta dell'imposta di registro oppure, in alternativa, dell'IVA sull'acquisto. In particolare:

- in caso di acquisto con opzione per l'imponibilità IVA si applica l'aliquota agevolata del 4% (al posto del 10%) con imposta di registro fissa di euro 200;
- in caso di acquisto esente IVA o fuori campo IVA si applica l'imposta di registro del 2% con un importo minimo di imposta da versare di euro 1.000 (al posto del 9%).

Il **bonus acquisto "prima casa under 36"** in esame consente di ottenere un credito d'imposta pari all'IVA al 4% pagata al cedente oppure all'esenzione dal versamento l'imposta di registro del 2%, oltre all'esenzione del versamento dell'imposta ipotecaria e quella catastale e dell'imposta sostitutiva per i finanziamenti (es. mutuo) del 0,25%.

Agevolazioni a confronto

Mettendo a confronto l'agevolazione "prima casa nella versione ordinaria" con l'agevolazione "prima casa under 36" si ha la seguente situazione:

IMPOSTE	ACQUISTO PRIMA CASA ORDINARIO		ACQUISTO PRIMA CASA UNDER 36	
	OPZIONE IMPONIBILE IVA	ESENTE IVA O FUORI CAMPO IVA	OPZIONE IMPONIBILE IVA	ESENTE IVA O FUORI CAMPO IVA
IVA	4%	0%	4% (con riconoscimento di un credito d'imposta di pari importo)	0%
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 200	2% (con versamento minimo di € 1.000)	€ 0	€ 0
IMPOSTE IPOTECARIA + CATASTALE	€ 200 + € 200	€ 50 + € 50	€ 0	€ 0
IMPOSTA DI BOLLO	€ 230	€ 0	€ 230	€ 0
TASSE IPOTECARIE + TRIBUTI SPECIALI CATASTALI	€ 55 + € 35	€ 0	€ 55 + € 35	€ 0
IMPOSTA SOSTITUTIVA MUTUI	0,25%	0,25%	€ 0	€ 0

STUDIO R.G. s.r.l.

Viale Trento, 23 - 36100 VICENZA - TEL. 0444 544299 - FAX 0444 321744
mail: amministrazione@studiorg.it

Registro Imprese di Vicenza - P. IVA - C.F. 02305840247 - R.E.A. N. 221807 CAP.SOC. € 10.200 I.V.



Credito d'imposta in caso di cessione imponibile IVA co bonus "prima casa under 36"

In caso di atto con opzione dell'imponibilità IVA al 4% e del bonus acquisti "prima casa under 36", al soggetto acquirente spetta un **credito d'imposta di pari importo dell'IVA pagata al cedente**.

Tale credito d'imposta può essere utilizzato nei seguenti modi alternativi:

- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni successive al rogito;
- in compensazione nel mod. F24 con il codice tributo "6928" e il campo "anno di riferimento" valorizzato con il periodo d'imposta in cui è stato stipulato l'atto traslativo a titolo oneroso della proprietà (quindi 2021 o 2022);
- in diminuzione dell'IRPEF dovuta sulla propria dichiarazione dei redditi successiva al rogito.

Preliminare

La nuova agevolazione riguarda esclusivamente l'IVA / imposta di registro e ipo-catastale in relazione al rogito finale di compravendita.

L'Agenzia delle Entrate ha confermato con Risposta n. 650 del 01.10.2021 che **l'esenzione non è estesa alle imposte di registro applicate in sede di registrazione del preliminare** di compravendita ed in particolare pari all'imposta fissa di € 200 oltre il 3% in caso di acconti oppure lo 0,5% in caso di caparra confirmatoria.

Pertanto se il soggetto acquirente intende registrare il preliminare e poi optare per il bonus acquisti "prima casa under 36" in sede di rogito, lo stesso può recuperare le imposte di registro pagate sul preliminare con apposita istanza di rimborso.

Co-acquisto di immobile con un soggetto under 36

In caso di acquisto congiunto da parte di due soggetti, di cui solo uno può beneficiare del bonus in esame, l'agevolazione è riconosciuta pro quota al soggetto con i requisiti richiesti. Il co-acquirente non beneficiario sconterà le imposte:

- nelle misure previste per l'agevolazione "prima casa ordinaria", nel rispetto anch'egli dei requisiti previsti dalla Nota II-bis) dell'art. 1, Tariffa parte I del DPR n. 131/1986; oppure
- nelle misure ordinarie per le cessioni di immobili abitativi (tra cui l'IVA 10% in caso di atto con opzione per l'imponibilità IVA oppure imposta di registro 9% in caso di atto esente IVA o fuori campo IVA).

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.

Giuliano Garavello

STUDIO R.G. s.r.l.

Viale Trento, 23 - 36100 VICENZA - TEL. 0444 544299 - FAX 0444 321744
mail: amministrazione@studiorg.it

Registro Imprese di Vicenza - P. IVA - C.F. 02305840247 - R.E.A. N. 221807 CAP.SOC. € 10.200 I.V.