

Analisi e commenti

DI Sostegni bis - 4: gli under 36 comprano casa senza pagare imposte

4 Giugno 2021

Le disposizioni agevolative hanno efficacia transitoria, applicandosi ai trasferimenti posti in essere nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore della norma e il 30 giugno 2022

casa con lego Niente imposte di registro, ipotecaria e catastale per l'acquisto della "prima casa di abitazione" se, oltre al requisito anagrafico, si ha un valore dell'Isee non superiore a 40mila euro. Qualora la cessione sia assoggettata a Iva, spetta un credito d'imposta, che può essere scalato dall'Irpef nella dichiarazione dei redditi o dalle imposte indirette dovute per successivi atti e denunce oppure può essere utilizzato in compensazione. Azzerata anche l'imposta sostitutiva sugli eventuali finanziamenti accesi per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'immobile.

È il pacchetto di incentivi fiscali delineato dall'**articolo 64**, commi 6-11, del DI n. 73/2021, per favorire l'autonomia abitativa dei giovani.

Compravendite senza registro e ipocatastali

La neo-introdotta esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale si applica agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non "di lusso", ossia non accatastate in una delle categorie A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici), e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi a quelle stesse tipologie di immobili.

Affinché scatti il regime di favore, l'acquirente non deve aver compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto viene rogitato e deve avere un valore dell'Isee (indicatore della situazione economica equivalente - **Dpcm 5 dicembre 2013**) non superiore a 40mila euro annui.

Ovviamente, è richiesta la sussistenza delle ulteriori condizioni previste dal Testo unico delle

disposizioni concernenti l'imposta di registro per il riconoscimento delle agevolazioni "prima casa" (nota *II-bis* all'**articolo 1**, della tariffa, parte prima, allegata al Dpr n. 131/1986), ossia per l'applicazione dell'imposta di registro proporzionale nella misura del 2%, invece che del 9%, e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna oppure, in caso di vendita soggetta a imposta sul valore aggiunto, per l'applicazione dell'Iva ridotta al 4%, invece che al 10% ovvero al 22% per gli appartamenti "di lusso", e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna. In particolare, è necessario che:

- l'immobile si trovi nel comune in cui l'acquirente ha o stabilirà la propria residenza entro 18 mesi dall'acquisto ovvero vi svolge la propria attività
- l'acquirente non sia titolare, nemmeno in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra abitazione nello stesso comune
- l'acquirente non sia titolare, neppure per quote o in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle stesse agevolazioni "prima casa", ovvero, in caso contrario, alieni l'immobile preposseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

Pertanto, in presenza di tutti i requisiti "prima casa", l'under 36, con Isee non superiore a 40mila euro, non è tenuto a versare alcun importo a titolo di imposta di registro e di imposte ipotecaria e catastale per l'atto di acquisizione dell'immobile.

L'Iva pagata si trasforma in credito d'imposta

Quando non trova applicazione il regime di esenzione dall'Iva (**articolo 10**, n. 8-*bis*, Dpr n. 633/1972) e la stessa, quindi, deve essere corrisposta all'impresa costruttrice, al giovane acquirente spetta, oltre all'"immunità" dalle imposte di registro e ipocatastali, anche un credito d'imposta, di ammontare pari all'Iva pagata in relazione all'acquisto.

Il *bonus*, mai rimborsabile, può essere utilizzato:

- in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data in cui è stato acquisito
- in diminuzione delle imposte sui redditi dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto
- in compensazione tramite modello F24 (**articolo 17**, Dlgs n. 241/1997).

Finanziamenti tax free

A completamento del pacchetto di agevolazioni fiscali a favore dei giovani acquirenti di prima casa, nei loro confronti è sancita anche l'esenzione dall'imposta sostitutiva (delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative) gravante sui finanziamenti accesi per quella finalità. La sussistenza delle condizioni e dei requisiti "prima casa" deve risultare da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o a esso allegata. Ricordiamo che i finanziamenti per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della "prima casa" sono ordinariamente soggetti all'imposta sostitutiva dello 0,25% (**articolo 18**, Dpr n. 601/1973).

Incentivi temporanei

Le tre disposizioni di favore per stimolare l'autonomia abitativa dei giovani (esenzione dalle imposte di registro e ipocatastali, credito d'imposta per l'eventuale Iva pagata, esenzione dall'imposta sostitutiva sui finanziamenti) non sono inserite stabilmente nell'ordinamento nazionale, ma hanno durata limitata, valendo soltanto per gli atti stipulati nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore del "Sostegni bis" (26 maggio 2021) e il 30 giugno 2022.

In caso di indebita fruizione

Se viene accertata l'insussistenza delle condizioni e dei requisiti per fruire dei benefici o si determina decadenza dalle agevolazioni, l'Agenzia delle entrate provvede a recuperare le imposte dovute, maggiorate di una sanzione amministrativa del 30% e degli interessi di mora.

continua

La **prima puntata** è stata pubblicata venerdì 28 maggio

La **seconda puntata** è stata pubblicata lunedì 31 maggio

La **terza puntata** è stata pubblicata martedì 1° giugno

di

Nicola Buongrigo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/dl-sostegni-bis-4-under-36-comprano-casa-senza-pagare-imposte>