



## ***Infostudio***

N. 06 del 10.02.2023

# **Agevolazioni prima casa under 36**

*Gentile Cliente,*

*con la stesura del presente documento intendiamo informarla in merito alle agevolazioni per l'acquisto della prima casa per i soggetti che non hanno ancora compiuto 36 anni d'età.*

## **Gli allegati da consultare:**

<b><i>Agevolazioni prima casa under 36</i></b> .....	2
<i>Premessa</i> .....	2
<i>L'agevolazione</i> .....	2
<i>Indicazione in dichiarazione</i> .....	5

## Agevolazioni prima casa under 36

### Premessa

Per favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età inferiore a 36 anni, il DL Sostegni bis n. 73/2021 ha introdotto alcune agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette per l'acquisto della "prima casa".





**NOTA BENE** - Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati tra il 26 maggio 2021 e il **31 dicembre 2023**.


In particolare, sono previsti i seguenti benefici:

<b>compravendite non soggette a IVA</b>	→	esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale;
<b>compravendite soggette a IVA</b>	→	<ul style="list-style-type: none"><li>• esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale;</li><li>• riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto applicata con aliquota nella misura del 4%;</li></ul>
<b>finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo</b>	→	esenzione dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

### L'agevolazione

<b>Soggetti beneficiari</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• giovani che <b>non abbiano compiuto 36 anni</b> al momento del rogito;</li><li>• con un <b>ISEE non superiore a 40.000 euro</b>.</li></ul>
<b>Condizioni</b>	Oltre al requisito anagrafico e a quello economico, i soggetti interessati devono integrare i requisiti già stabiliti ai fini dell'agevolazione "prima casa", ossia: <ul style="list-style-type: none"><li>• avere o stabilire la propria residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile;</li><li>• dichiarare, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, nemmeno in</li></ul>

	<p>comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dichiarare, nell'atto di acquisto, di non essere 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". In caso contrario, è necessario vendere l'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto.</li> </ul>
<b>Immobili ammessi al beneficio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A/2 (abitazioni di tipo civile);</li> <li>A/3 (abitazioni di tipo economico);</li> <li>A/4 (abitazioni di tipo popolare);</li> <li>A/5 (abitazione di tipo ultra popolare);</li> <li>A/6 (abitazione di tipo rurale);</li> <li>A/7 (abitazioni in villini);</li> <li>A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).</li> </ul>
<b>Pertinenze</b>	<p>L'agevolazione trova applicazione anche con riferimento alle pertinenze dell'immobile principale, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.</p> <p> <b>ATTENZIONE!</b> L'acquisto della pertinenza può avvenire contestualmente a quello dell'abitazione principale o con atto separato.</p> <p>In tale ultimo caso, tuttavia, anche l'atto di acquisto della pertinenza deve essere stipulato entro il termine di validità temporale dell'agevolazione in esame e nel rispetto dei requisiti soggettivi previsti.</p>
<b>Credito d'imposta</b>	<p>Il credito d'imposta può essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;</li> <li>utilizzato in compensazione limitatamente all'importo non fruito con le precedenti modalità.</li> </ul> <p> <b>ATTENZIONE!</b> Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.</p>
<b>Codice tributo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>"6928" denominato "Credito d'imposta "prima casa under 36" – art. 64, c. 7, DL n. 73 del 2021".</li> </ul> <p>Il codice andrà esposto nella sezione "Erario", nella colonna "importi a credito compensati", o, nei casi in cui il contribuente debba procedere al riversamento dell'agevolazione, nella colonna "importi a debito versati".</p> <p>Il campo "anno di riferimento" deve essere valorizzato con il periodo d'imposta in cui è stato stipulato l'atto traslativo a titolo oneroso della proprietà, nel formato "AAAA".</p>
<b>Finanziamento</b>	Il Fondo di garanzia per l'acquisto e la ristrutturazione della prima casa

<p><b>per l'acquisto</b></p>	<p>consente di richiedere mutui ipotecari, fino a 250.000 euro, avvalendosi delle garanzie statali per il 50% dell'importo.</p> <hr/> <p> <b>NOTA BENE</b> - la garanzia è elevata all'80% per i soggetti con un ISEE non superiore a 40.000 euro che rientrano nelle categorie prioritarie, ossia:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. giovani coppie coniugate ovvero conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno due anni;</li> <li>2. nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi;</li> <li>3. conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati;</li> <li>4. giovani di età inferiore a 36 anni.</li> </ol>												
<p><b>Co-acquisto</b></p>	<p>In caso di acquisto effettuato da coniugi, nell'ipotesi in cui uno solo dei coniugi possieda i requisiti per fruire dell'agevolazione, <u>il beneficio fiscale si applica limitatamente alla quota da esso acquistata.</u></p> <p>Il co-acquirente non in possesso dei requisiti:</p> <table border="1" data-bbox="379 882 1433 1240"> <tr> <td data-bbox="379 882 708 1079"> <p><b>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</b></p> </td> <td data-bbox="708 882 762 1079"> <p>→</p> </td> <td data-bbox="762 882 1433 1079"> <p>sconterà le imposte in misura ordinaria (imposta di registro nella misura del 9% sul valore dell'immobile, con un importo minimo pari a 1.000 euro, e delle imposte ipotecarie e catastali nella misura di 50 euro ciascuna).</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 1079 708 1240"> <p><b>Se l'acquisto è soggetto ad IVA</b></p> </td> <td data-bbox="708 1079 762 1240"> <p>→</p> </td> <td data-bbox="762 1079 1433 1240"> <p>Sconterà l'imposta con aliquota IVA ordinaria pari al 10%, delle imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna.</p> </td> </tr> </table> <p>Se, invece, il co-acquirente è in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione prima casa, lo stesso beneficerà degli effetti della relativa disciplina:</p> <table border="1" data-bbox="379 1406 1433 1800"> <tr> <td data-bbox="379 1406 708 1644"> <p><b>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</b></p> </td> <td data-bbox="708 1406 762 1644"> <p>→</p> </td> <td data-bbox="762 1406 1433 1644"> <p>pagamento dell'imposta di registro, con aliquota agevolata nella misura del 2% sul valore dell'immobile, con un importo minimo pari a 1.000 euro, e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 1644 708 1800"> <p><b>Se l'acquisto è soggetto ad IVA</b></p> </td> <td data-bbox="708 1644 762 1800"> <p>→</p> </td> <td data-bbox="762 1644 1433 1800"> <p>pagamento dell'imposta con aliquota IVA agevolata nella misura del 4%, delle imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna.</p> </td> </tr> </table>	<p><b>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</b></p>	<p>→</p>	<p>sconterà le imposte in misura ordinaria (imposta di registro nella misura del 9% sul valore dell'immobile, con un importo minimo pari a 1.000 euro, e delle imposte ipotecarie e catastali nella misura di 50 euro ciascuna).</p>	<p><b>Se l'acquisto è soggetto ad IVA</b></p>	<p>→</p>	<p>Sconterà l'imposta con aliquota IVA ordinaria pari al 10%, delle imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna.</p>	<p><b>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</b></p>	<p>→</p>	<p>pagamento dell'imposta di registro, con aliquota agevolata nella misura del 2% sul valore dell'immobile, con un importo minimo pari a 1.000 euro, e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.</p>	<p><b>Se l'acquisto è soggetto ad IVA</b></p>	<p>→</p>	<p>pagamento dell'imposta con aliquota IVA agevolata nella misura del 4%, delle imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna.</p>
<p><b>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</b></p>	<p>→</p>	<p>sconterà le imposte in misura ordinaria (imposta di registro nella misura del 9% sul valore dell'immobile, con un importo minimo pari a 1.000 euro, e delle imposte ipotecarie e catastali nella misura di 50 euro ciascuna).</p>											
<p><b>Se l'acquisto è soggetto ad IVA</b></p>	<p>→</p>	<p>Sconterà l'imposta con aliquota IVA ordinaria pari al 10%, delle imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna.</p>											
<p><b>in caso di acquisto NON soggetto ad IVA</b></p>	<p>→</p>	<p>pagamento dell'imposta di registro, con aliquota agevolata nella misura del 2% sul valore dell'immobile, con un importo minimo pari a 1.000 euro, e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.</p>											
<p><b>Se l'acquisto è soggetto ad IVA</b></p>	<p>→</p>	<p>pagamento dell'imposta con aliquota IVA agevolata nella misura del 4%, delle imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna.</p>											

## Indicazione in dichiarazione

Come già anticipato, il credito di imposta "prima casa under 36" può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva all'acquisto o della dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato l'acquisto.

Quindi, per gli acquisti effettuati all'inizio del 2023 il contribuente può scegliere se utilizzarlo per la prima volta:

- nel 730/2023, relativo all'anno d'imposta 2022;
- nel 730/2024, relativo all'anno d'imposta 2023.

Se il contribuente sceglie di indicare il credito d'imposta nel 730/2023 (o nel modello Redditi Persone fisiche 2023) relativo all'anno d'imposta 2022, il rigo G8 del modello 730/2023 o il rigo CR13 del Modello Redditi Persone fisiche fascicolo 1 andranno compilati come segue:

<b>MODELLO 730/2023 (RIGO G8) O MODELLO REDDITI PF 2023 (RIGO CR13)</b>	
<b>Colonna 1 (Residuo precedente dichiarazione)</b>	indicare 0
<b>Colonna 2 (Credito anno 2022)</b>	riportare il credito d'imposta maturato nel 2023 fino alla data di presentazione del modello di dichiarazione
<b>Colonna 3 (Credito compensato nel modello F24)</b>	indicare il credito d'imposta utilizzato in compensazione nel modello F24 fino alla data di presentazione del modello
<b>Colonna 4 (Credito compensato in atto)</b>	riportare il credito d'imposta utilizzato in compensazione negli atti stipulati successivamente all'acquisto della prima casa assoggettata a Iva fino alla data di presentazione del modello