



# Agevolazioni prima casa per i giovani under 36: le norme spiegate in pochi semplici punti

tratto da [www.immobiliare.it/news](http://www.immobiliare.it/news) del 3 giugno 2021

Il Decreto Sostegni Bis è legge e, come ormai noto, prevede una serie di importanti agevolazioni fiscali per i giovani under 36 che vogliono acquistare la loro prima casa. Orientarsi tra le norme, le scadenze e i requisiti per accedere alle misure non è semplice.

Così è sceso in campo il Consiglio Nazionale del Notariato, che ha redatto una semplice guida in 8 punti per rispondere alle principali domande dei cittadini sul tema.

## Vediamole più nel dettaglio.

1. Cosa prevede il Decreto Sostegni Bis per i mutui giovani?
2. Quali tipologie di case rientrano nelle misure?
3. Chi ha diritto alle agevolazioni?
4. Il caso di compra casa da un'impresa costruttrice.
5. Esenzione fiscale e mutui.
6. Quando entrano in vigore e fino a quando sono valide le misure?
7. Decadenza dai benefici prima casa.
8. Requisiti di età e reddito previsti.

## Cosa prevede la norma per le agevolazioni prima casa?

La norma (D.L. 25 maggio 2021, n. 73) prevede l'esonero dal pagamento

- \*delle imposte di registro,
- \*ipotecarie,
- \*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". Possono usufruirne i soggetti che non abbiano compiuto nell'anno 36 anni di età e che abbiano un ISEE non superiore a 40mila euro annui.

## A quali tipologie di acquisto di immobili si applicano le agevolazioni fiscali?

La norma fa riferimento agli atti di acquisto di abitazioni per le quali ricorrono i requisiti di «prima casa». Questa precisazione, quindi, esclude in maniera automatica quelle che appartengono alle categorie catastali A1, A8 e A9. Va ricordato che anche le

relative pertinenze (per esempio cantine e posti auto) 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.

#### Chi ha diritto alle misure per la prima casa?

Come brevemente anticipato poco fa, 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;
- \*che abbiano un valore dell'Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) non superiore a 40mila euro annui.

#### Cosa succede per chi acquista da impresa?

La norma riconosce ai giovani under 36 che comprano la prima casa direttamente da un'azienda costruttrice un credito d'imposta pari all'IVA corrisposta all'impresa. 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; può essere utilizzato in compensazione ma in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

#### L'esenzione fiscale vale anche per i mutui?

Le agevolazioni prima casa under 36 prevedono del Decreto Sostegni Bis prevedono anche l'esenzione dall'imposta sostitutiva (di solito parti allo 0,25%) per finanziamenti e mutui erogati per l'acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili a uso abitativo e con i requisiti "prima casa".

La sussistenza dei requisiti per godere di queste agevolazioni fiscali deve essere dichiarata dal mutuatario.

#### 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.

#### Quando si decade dai benefici prima casa?

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%.

#### Cosa succede se non si rispettano i requisiti di età e di reddito?

Se l'Agenzia delle Entrate riscontra l'assenza dei 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%.

# CERCO STABILI cielo-terra, meglio se AFFITTATI

## in questo comune e limitrofi RESA 7-10%

### trattativa DIRETTA con l'acquirente



Bergamo via A.Maj, 1/N geom. Malanchini  
Tel. 035 24.24.09 Cell. 392 73.90.737