



Dott.ssa Barbara Perra

Consulente aziendale, societario e tributario

Tributarista qualificato di cui alla legge n. 4/2013 iscritto A.T.I. n.111

Professionista certificato UNI 11511

Via Lepanto n.122
Oristano
C.F. PRRBBR70D59G113G
P. IVA 01101920955

Uff. Via Canepa n.3 09170 – Oristano
Tel. 3338797165
Cell. 3282043318
Mail: studio@studioperra.com
Pec: barbaraperra@pec.it

OGGETTO: L'acquisto di prima casa per i soggetti con meno di 36 anni

L' art. 64, del D.L. n. 73/2021 (Decreto sostegni-bis), consente alle giovani coppie di poter acquistare la casa di abitazione, usufruendo di agevolazione.

Le disposizioni hanno riguardato: la modifica al suddetto art. 1, comma 48, lett. c), della n. 147/2013, sostituendo le parole "di età inferiore ai trentacinque anni ..." con le seguenti: "che non hanno compiuto trentasei anni di età".

In sostanza, sono ammessi al beneficio i soggetti che non hanno compiuto, nell'anno del rogito notarile, 36 anni.

1. Pertanto, sono ammessi i soggetti che sono nati non prima del 1986, ovvero dal 1986 in poi;
2. il riferimento al periodo di tempo durante il quale l'agevolazione è concessa e cioè dal **26 maggio 2021 al 30 giugno 2022**;
3. il riferimento all'ISEE (Indicatore della situazione economica equivalente), di cui al D.P.C.M. del 5 dicembre 2013, n. 159, che i soggetti devono possedere e che non deve superare € 40.000 annui;
4. la misura massima della garanzia concedibile dal Fondo è elevata all'80% (prima era del 50%) della quota capitale, per i finanziamenti con limite di finanziabilità, inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori, superiore all'80% della quota capitale; l'obbligo per i soggetti finanziatori che devono indicare, in sede di richiesta della garanzia, le condizioni economiche di maggior favore applicate ai beneficiari in ragione dell'intervento del Fondo di garanzia per la prima casa; l'aumento della dotazione del Fondo di garanzia per la prima casa che, per l'anno 2021, è di € 290 milioni, e, per l'anno 2022, è di € 250 milioni. In conclusione, gli atti di trasferimento della proprietà di "prime case" di abitazione, **ad esclusione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9**, nonché gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale, alle condizioni di cui sopra.
5. i relativi finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo (prima casa) sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e dalla tassa sulle concessioni governative – che altrimenti sarebbe stata applicata in ragione dello 0,25% (Art. 18, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601) – a condizione che le condizioni e i requisiti per usufruire dell'agevolazione risultino da specifica dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo.

6. Nel caso i suddetti atti di trasferimento siano soggetti all'IVA, viene attribuito agli acquirenti un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto.
7. 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;
 - utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione fiscale da produrre dopo la data dell'acquisto;
 - può altresì essere utilizzato in compensazione (D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241);
 - **ma, in ogni caso, non si può chiedere a rimborso.**