

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

## **BONUS PRIMA CASA UNDER 36**

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)



Il decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, c.d. Decreto Sostegni bis, come modificato dalla legge di conversione 23 luglio 2021, n. 106, introduce, con i commi da 6 a 10 dell'articolo 64, rubricato "Misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione ed in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanile", nuove agevolazioni in materia di imposte indirette per l'acquisto della casa di abitazione con la finalità di favorire l'autonomia abitativa dei giovani. Con la pubblicazione della Circolare n. 14/E del 14 ottobre 2021, l'Agenzia delle Entrate ha definito le regole per usufruire dell'agevolazione.

### **REQUISITI SOGGETTIVI**

Le agevolazioni previste dall'articolo 64 del Decreto Sostegni bis riguardano i soggetti che:

- non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato;
- hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), stabilito ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159, non superiore a 40.000 euro annui.

### **REQUISITI OGGETTIVI**

In relazione ai requisiti oggettivi per l'applicazione dell'agevolazione, occorre fare riferimento alla disciplina delle c.d. agevolazioni "prima casa" di cui alla nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

### Immobili

In linea generale, si ricorda che tra gli immobili ammessi al beneficio rientrano quelli classificati o classificabili nelle seguenti categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile);
- A/3 (abitazioni di tipo economico);
- A/4 (abitazioni di tipo popolare);
- A/5 (abitazione di tipo ultra popolare);
- A/6 (abitazione di tipo rurale);
- A/7 (abitazioni in villini);
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

L'agevolazione non è ammessa, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico).

70032 BITONTO (BA) – Via Piave, 47 – Tel. 080/3713314 - Fax: 080/3713314

E.mail: [info@studiosaracino.it](mailto:info@studiosaracino.it) - P.E.C.: [info@pec.studiosaracino.it](mailto:info@pec.studiosaracino.it) - <http://www.studiosaracino.it>

Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Bari n. 1802 del 28.01.1997 – C.F.: SRC VTI 67H26 A893M – P.I.: 04971680725

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

Pertinenze

L'agevolazione si applica a tutti gli atti comportanti il trasferimento a titolo oneroso della proprietà (o quota di comproprietà), il trasferimento o la costituzione di diritti reali di godimento (nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione) delle anzidette case di abitazione.

Si ricorda che, ai sensi del comma 3, art. 1 della nota II-bis del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, l'agevolazione "prima casa" trova applicazione, anche con riferimento alle pertinenze dell'immobile principale. A tal fine, lo stesso comma 3 stabilisce che "sono ricomprese tra le pertinenze, 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".

Le agevolazioni previste dall'articolo 64 trovano applicazione anche nell'ipotesi in cui il diritto sull'immobile si acquisisca per effetto di un decreto di trasferimento emesso all'esito di un procedimento giudiziale. Ciò in coerenza con quanto già chiarito dall'Amministrazione finanziaria in relazione all'agevolazione "prima casa", la cui applicazione può essere chiesta "anche nelle ipotesi in cui il trasferimento immobiliare avviene con un provvedimento giudiziale" (cfr. risoluzione n. 38/E del 28 maggio 2021).

La disciplina agevolativa in esame, invece, non è applicabile ai contratti preliminari di compravendita, atteso che la norma agevolativa fa chiaro ed esclusivo riferimento ai soli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso. Il contratto preliminare produce, infatti, tra le parti solo effetti obbligatori e non reali. Il contratto definitivo di acquisto potrebbe, invece, non essere stipulato o, comunque, potrebbe non essere stipulato nei termini richiesti per l'applicazione dell'agevolazione, ciò sia con riferimento al periodo di validità della stessa sia per quanto riguarda la sussistenza dei relativi presupposti.

**MISURA DELL'AGEVOLAZIONE**

L'articolo 64 prevede che in relazione a tutti i trasferimenti a titolo oneroso di immobili per i quali ricorrano le condizioni cd. "prima casa" e gli ulteriori requisiti dell'età (inferiore a 36 anni) e dell'ISEE (di valore non superiore a euro 40.000), come descritti nei precedenti paragrafi, spetti all'acquirente:

1. nei casi in cui l'atto di acquisto immobiliare sia soggetto ad imposta di registro, l'esenzione "dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale" (comma 6);
2. laddove si tratti di acquisti soggetti ad IVA, quando non trova applicazione il regime di esenzione di cui all'articolo 10, n. 8-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (Decreto IVA), "un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto", applicata con aliquota nella misura del 4% (comma 7). Con riferimento a tale seconda ipotesi, si precisa che l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sebbene testualmente prevista soltanto nel comma 6, è riferibile anche agli atti assoggettati a IVA.

### **UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA**

Il credito di imposta può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva all'acquisto, ovvero della dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato l'acquisto stesso.

Il codice tributo da indicare nel modello F24 per utilizzare in compensazione il credito d'imposta "prima casa *under* 36" sarà comunicato con apposita risoluzione.

In dichiarazione dei redditi il credito d'imposta "prima casa *under* 36" sarà utilizzato in diminuzione delle imposte dirette utilizzando i medesimi criteri previsti per il credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa" di cui all'articolo 7, commi 1 e 2, della legge n. 448 del 1998.

Se il contribuente fruisce del regime di vantaggio (articolo 27, commi 1 e 2, del d.l. n. 98 del 2011) o del regime forfetario (articolo 1, commi 54-89, della legge 23 dicembre 2014, n. 190), il credito d'imposta "prima casa *under* 36" sarà prioritariamente portato in diminuzione dall'importo delle relative imposte sostitutive dovute.

### **IPOTESI DI CO-ACQUISTO**

In caso di co-acquisto di un bene immobile ad uso abitativo, la misura del vantaggio fiscale andrà calcolata *pro-quota*, in favore dei soli soggetti acquirenti, aventi i requisiti richiesti.

Ciò in coerenza con quanto chiarito con la circolare n. 38/E del 2005, paragrafo 2.1, in relazione all'applicabilità dell'agevolazione "prima casa" all'acquisto effettuato da coniugi, laddove è stato specificato che nell'ipotesi in cui uno solo dei coniugi possessa i requisiti per fruire dell'agevolazione, si ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile limitatamente alla quota da esso acquistata.

### **ENTRATA IN VIGORE E VALIDITA' TEMPORALE**

Il comma 9 dell'articolo 64 del Decreto Sostegni bis, definisce che l'agevolazione di cui sopra si applica agli atti di trasferimento e di finanziamento stipulati tra il **26 maggio 2021**, data di entrata in vigore in vigore del medesimo decreto ed il **30 giugno 2022**.

### **INSUSSISTENZA DEI REQUISITI E DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE**

Il comma 10 dell'articolo 64 del Decreto Sostegni bis disciplina le conseguenze nel caso di "insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni in oggetto o di decadenza da dette agevolazioni", prevedendo il recupero delle imposte dovute, l'applicazione degli interessi, nonché l'irrogazione di sanzioni. In proposito, si precisa che, laddove sia riscontrata la sola insussistenza dei requisiti previsti in relazione all'agevolazione c.d. "prima casa *under* 36", come, ad esempio, il valore ISEE o il periodo temporale di validità delle agevolazioni, ferma restando la sussistenza dei requisiti e delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", in caso di atto soggetto a imposta di registro,

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

questa è recuperata nella misura del 2% e le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

Qualora, inoltre, in relazione ad un atto di acquisto di un immobile soggetto a IVA, si riscontri l'insussistenza dei requisiti per poter beneficiare del credito d'imposta di cui al paragrafo precedente, quest'ultimo viene meno, con il conseguente recupero dello stesso (oltre all'applicazione di sanzioni e interessi) nel caso sia già stato utilizzato.

Resta ferma l'applicazione dell'IVA con l'aliquota del 4 per cento, così come stabilita dall'articolo 21 della Tabella A, Parte II, allegata al DPR n. 633 del 1972, al ricorrere dei requisiti per l'acquisto della "prima casa".

**CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA**

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, per gli atti stipulati con fruizione dell'agevolazione a partire dal 26 maggio 2021, data di entrata in vigore del Decreto sostegni bis, in caso di comportamenti difformi rispetto quanto indicato nella circolare dell'Agenzia delle Entrate, la stessa si riserva di valutare caso per caso la non applicabilità delle sanzioni, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, della legge 27 luglio 2000, n. 212 (cd. Statuto dei diritti del contribuente).

Bitonto, 19 ottobre 2021

**Dott. Vito SARACINO**  
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)  
info@studiosaracino.it  
[www.studiosaracino.it](http://www.studiosaracino.it)