



NEWS

Dallo Studio Amato di Roma, **31 maggio 2021**

Sostegni bis: Acquisto prima casa senza imposte per gli under 36

DL 73/2021 articolo 64 commi da 6 a 11, ma ISEE fino a 40.000 euro.

Introdotta una nuova agevolazione per l'acquisto della prima casa di abitazione per i soggetti di **età inferiore a 36 anni**, con **ISEE non superiore a 40.000 euro**.

L'agevolazione consiste nell'eliminazione:

dell'imposta di registro;

dell'imposta ipotecaria;

dell'imposta catastale;

se l'atto è soggetto ad IVA:

credito d'imposta pari all'IVA corrisposta;

se viene stipulato un mutuo:

esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui.

Il beneficio sarà in essere per gli atti stipulati dal 26 maggio 2021 al 30 giugno 2022 ed è comunque esteso anche agli atti traslativi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.

Il beneficio compete per le **prime case di abitazione escluse** quelle classificate:

- **A/1** (case di lusso);
- **A/8** (ville);
- **A/9** (Castelli o palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

La norma non cita le pertinenze, si ritiene che, se acquistate unitamente alla prima casa anche per esse possano trovare applicazione le misure agevolative, ma si attendono chiarimenti ministeriali in merito.

Nel silenzio della norma si ritiene anche che non siano dovute neppure le imposte cosiddette minori gravanti sugli atti quali l'imposta di bollo e i tributi speciali catastali considerato che nella versione ordinaria del provvedimento per la prima casa si scontrerebbe l'imposta di registro del 2% con il minimo di 1.000 euro, le imposte ipotecarie e catastali, nella misura di 50 euro cadauna e l'esenzione dalle predette imposte minori. Anche in questo caso, al momento di scrittura, appare necessario un'interpretazione ministeriale di chiarimento.

Come accennato, **se assoggettato ad IVA** la stessa corrisposta per l'acquisto **costituirebbe un credito d'imposta** per il giovane acquirente, lo stesso potrà essere utilizzato in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sulle successioni e donazioni eventualmente dovute dopo la maturazione del credito, oppure in diminuzione dell'IRPEF dovuta per la dichiarazione dei redditi successiva alla data di acquisto, mediante compensazione con il modello F24.

