Bonus prima casa “under 36” – Circolare Agenzia delle Entrate 12/E/2021

25 Ottobre 2021

Istruzioni operative dell’Agenzia delle Entrate per il bonus prima casa “under 36” valido, in presenza di specifiche condizioni, per i rogiti d’acquisto stipulati fra il 26 maggio 2021 ed il 30 giugno 2022, che comporta l’esenzione dall’imposta di registro e dalle ipo-catastali, oppure un credito d’imposta pari all’IVA pagata sull’acquisto.

Questo il contenuto della **Circolare dell’Agenzia delle Entrate n.12/E del 14 ottobre 2021**, che fornisce i primi chiarimenti sull’applicabilità dell’agevolazione introdotta dall’art.64 del D.L. n.73/2021 (cd. “*sostegni-bis*”)[1], che ha previsto benefici fiscali ai fini delle imposte di registro e dell’IVA per l’acquisto della prima casa effettuato da giovani con meno di 36 anni.

In particolare, tenuto conto che il regime fiscale di favore opera dal 26 maggio 2021, la **C.M. 12/E/2021** chiarisce che **verrà valutata caso per caso** l’**esclusione** da **sanzioni** nell’ipotesi in cui vengano **riscontrate** «***condizioni** di **obiettiva incertezza** in relazione a **comportamenti difformi** adottati dai **contribuenti**»* prima della pubblicazione della Circolare.

L’Agenzia delle Entrate affronta i seguenti aspetti, di seguito illustrati:

SOGGETTI AMMESSI

Possono accedere ai benefici fiscali i **soggetti** che:

- **non abbiano compiuto 36 anni di età** nell’**anno** in cui avviene l’atto di **acquisto** della **prima casa**. Relativamente a questo requisito, l’Agenzia delle Entrate fornisce alcuni esempi;
- **abbiano un ISEE non superiore a 40.000 euro annui**, ai sensi del DPCM 159/2013.

  Al riguardo, la C.M. 12/E/2021 chiarisce che l’ISEE è calcolato sulla base dei redditi percepiti e del patrimonio posseduto nel secondo anno solare precedente la presentazione della dichiarazione sostitutiva unica (DSU), rapportati al numero dei soggetti che fanno parte dello stesso nucleo familiare[2].

  Inoltre, viene specificato che in fase di stipula dell’atto il beneficiario deve dichiarare sia di avere un ISEE non superiore a 40.000 euro, sia di essere in possesso della relativa attestazione in corso di validità o di aver già provveduto a richiederla in data anteriore o almeno contestuale alla stipula dell’atto. A tal fine, è opportuno che nell’atto venga indicato il numero di protocollo dell’attestazione ISEE in corso di validità o, laddove questa non sia stata ancora rilasciata, il numero di protocollo della

DSU[3] presentata dal contribuente.

TIPOLOGIA DEI CONTRATTI D'ACQUISTO

Sono **agevolabili** gli atti di **acquisto** a **titolo oneroso** della **proprietà**, **nuda proprietà**, **usufrutto**, **uso o abitazione** dell'**immobile** "**non di lusso**", da destinare a **prima casa**, ivi **comprese** le **pertinenze** (acquistabili anche con atto separato)[4].

Viene, altresì, confermato che le **abitazioni "di lusso"** (categorie catastali A/1, A/8 ed A/9) sono **escluse dai benefici fiscali**.

Sotto tale profilo, la C.M. 12/E/2021 chiarisce che ai fini della qualifica come "non di lusso" dell'abitazione acquistata occorre riferirsi alle relative categorie catastali[5].

BENEFICI FISCALI

Viene chiarito che anche nell'ambito della disciplina del bonus "under 36" occorre il rispetto dei cd. "requisiti prima casa", stabiliti dalla nota II-*bis*, dell'art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986[6], e che sul tema si rendono applicabili i chiarimenti forniti negli anni dalla medesima Amministrazione finanziaria (*cfr*., ad esempio, le C.M. 19/E/2001, 38/E/2005 e 2/E/2014).

Le **agevolazioni fiscali** per gli "**under 36**" **consistono** nel seguente **regime** di **favore**:

- per gli **atti soggetti ad imposta di registro** (acquisti da privati, ovvero da impresa in caso di esenzione da IVA): **esenzione da questa imposta e dalle imposte ipotecaria e catastale**.

  Sono, invece, **esclusi** dall'**esenzione** i **preliminari di compravendita**, mediante i quali non viene trasferita la proprietà, ma unicamente l'obbligo di concludere il contratto definitivo.

  Pertanto, secondo l'Agenzia delle Entrate, la tassazione del preliminare ai fini dell'imposta di registro resta quella ordinaria, sia per l'atto (euro 200), che per gli acconti (3%) e per la caparra (0,50%).

  Tuttavia, in presenza di caparra o di acconti, sussiste per il contribuente la facoltà di recuperare le relative imposte, con richiesta di rimborso da presentare entro tre anni dalla data di registrazione del rogito, nell'ipotesi in cui quanto versato risulti di importo superiore all'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo (*cfr*. anche la recente **Risposta n. 650 del 1° ottobre 2021**).

  Sempre in conformità con il regime agevolativo collegato all'acquisto della "prima casa", la C.M. 12/E/2021 chiarisce che **non sono dovute** l'**imposta di bollo**, i **tributi speciali catastali** e le **tasse ipotecarie**;

- **per gli atti soggetti ad IVA**: **credito d'imposta** di ammontare **pari** all'**IVA** applicata sul **corrispettivo** d'acquisto, con aliquota del **4%** (trattandosi di prima casa)[7].

  In tal caso, la C.M. 12/E/2021 chiarisce che **oltre al credito d'imposta** viene **riconosciuta** anche l'**esenzione** dalle **imposte d'atto** (registro ed ipo-catastali), che sarebbero **dovute in misura fissa**, pari a **200 euro ciascuna**.

  Inoltre, l'Agenzia delle Entrate conferma che il **credito d'imposta** può essere **portato in diminuzione** dalle **imposte di registro**, **ipotecaria**, **catastale**, nonché dalle **imposte sulle successioni** e **donazioni** dovute sugli **atti** e sulle denunce **presentati dopo** la data di acquisizione del credito, o può essere utilizzato in compensazione[8], **o ancora in diminuzione** dall'**IRPEF** dovuta in base alla dichiarazione dei redditi.

  In quest'ultima ipotesi, il credito di imposta può essere fatto valere o nella dichiarazione dei redditi del primo periodo d'imposta successivo all'acquisto, ovvero nella dichiarazione relativa allo stesso periodo di imposta in cui è stato effettuato l'acquisto.

  Sul punto, l'Agenzia delle Entrate fornisce le indicazioni sulla corretta indicazione circa l'utilizzo del credito d'imposta nel già nel modello Redditi PF, relativo al periodo d'imposta 2021.

  A differenza di quanto chiarito ai fini degli atti di acquisto sottoposti ad imposta di registro, l'Agenzia delle Entrate specifica che per i **rogiti assoggettati ad IVA resta ferma** l'**applicabilità** dell'**imposta di bollo**, dei **tributi speciali catastali** e delle **tasse ipotecarie**;

- **per entrambe le tipologie di atti d'acquisto** (soggetti a registro o ad IVA), l'**esenzione** dall'**imposta** dello **0,25% sul finanziamento** per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione della prima casa, sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

Al riguardo, l'Agenzia affronta anche l'ipotesi dell'**acquisto congiunto** dell'**abitazione**, specificando che i **benefici fiscali** sono **attribuiti**, *pro quota*, ai soli **soggetti** che **hanno i requisiti richiesti** (ad esempio in presenza di due coniugi di età diverse, il bonus spetta solo a quello che è "under 36" e con ISEE al di sotto di 40.000 euro).

DURATA DEL BENEFICIO

Le agevolazioni si applicano agli **atti** stipulati nel **periodo compreso** tra la data di entrata in vigore del *D.L. Sostegni-bis* (**26 maggio 2021**) ed il **30 giugno 2022**.

DECADENZA

L'Agenzia delle Entrate si sofferma, altresì, sull'ipotesi di decadenza dai benefici fiscali (per mancanza dei requisiti o per la stipula dell'atto oltre il termine del 3o giugno 2022), al

verificarsi della quale, sempre in conformità con la disciplina stabilita ai fini dell'acquisto della "prima casa", vengono recuperate le maggiori imposte dovute, e vengono applicati gli interessi e le sanzioni.

Al riguardo, viene ulteriormente chiarito che in mancanza dei requisiti o di decadenza dal bonus "under 36", se l'atto è sottoposto ad imposta di registro, l'acquirente può comunque chiedere l'applicazione della regola del "prezzo-valore" (registro calcolato sul valore catastale dell'immobile, a prescindere dal corrispettivo)[9]. In via cautelativa, l'Agenzia delle Entrate consiglia di optare comunque per tale possibilità al momento del rogito, anche se in tale fase si usufruisca dell'esenzione dall'imposta di registro.

---

[1] Convertito con modificazioni nella Legge n. 106/2021 – cfr. *ANCE "Conversione in legge del DL 73/2021 – cd. "Sostegni-bis" – Misure fiscali" – ID N. 45721 del 26 luglio 2021*.

[2] Ad esempio, l'indicatore ISEE è riferito ai redditi e al patrimonio dell'anno 2019 per gli atti stipulati nel 2021 e a quelli dell'anno 2020 per gli atti stipulati nel 2022.

[3] Si tratta della Dichiarazione sostitutiva unica, che contiene i dati anagrafici e patrimoniali e reddituali del nucleo familiare e che viene presentata dal beneficiario ai fini del rilascio della propria attestazione ISEE.

[4] In tal ambito, l'Agenzia specifica che i benefici fiscali per i soggetti "under 36" si estendono anche all'acquisto delle pertinenze, una per ciascuna categoria catastale (C/2, C/6 e C/7), in conformità con la disciplina stabilita per la "prima casa".

[5] Si tratta, in particolare delle abitazioni classificate nelle categorie catastali seguenti: 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).

[6] **Nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986**

1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni: a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano . La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in 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;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo (*omissis*).

2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo, possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.

3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). 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.

4. In caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'*articolo 55 del presente testo unico*. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

4-bis. L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4.

[7]
___ In merito, la C.M. 12/E/2021 precisa che il requisito dell'ISEE non superiore a 40.000 euro annui opera anche in relazione agli atti assoggettati ad IVA.

[8]
___ Ai sensi del D.Lgs. 241/1997.

[9]
___ Ai sensi dell'art.1, co.497, della legge 266/2005.

46653-Risposta n_ 650 del 1 ottobre 2021.pdfApri

46653-Circolare dell AdE n_12_E del 14 ottobre 2021.pdfApri