



Albinea, 15 Giugno 2021

Circolare 19 ra-mp

Acquisto della prima casa per i giovani

Rif: L'art. 64 Decreto sostegno-bis

E' stato introdotto agevolazioni per consentire ai giovani di accedere ai benefici "prima casa", nel rispetto delle seguenti condizioni:

- ISEE in corso di validità non superiore a 40.000 euro annui;
- non avere compiuto 36 anni nell'anno in cui l'atto è stipulato.

La misura favorevole riguarda gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di prima casa di abitazione, ove per tali atti si debba intendere: proprietà, usufrutto, nuda proprietà, uso, abitazione. Restano escluse le categorie catastali di lusso: A/1, A/8, A/9.

L'agevolazione consiste nelle seguenti esenzione per gli acquisti da privati o da imprese in esenzione Iva:

1. imposta di registro: l'importo sarebbe del 2% con un minimo di 1.000 euro;
2. imposta ipotecaria: l'importo sarebbe di 50 euro;
3. imposta catastale: l'importo sarebbe di 50 euro.

Per gli acquisti da imprese che vendono con Iva, l'esenzione riguarda:

- a) imposta di registro: che sarebbe di 200 euro;
- b) imposta ipotecaria: che sarebbe di 200 euro;
- c) imposta catastale: che sarebbe di 200 euro.

A queste voci si somma un'agevolazione anche per l'Iva (per l'acquisto prima casa sarebbe del 4% del prezzo di cessione) che consiste in un credito pari all'Iva, riconosciuto al giovane acquirente, da utilizzare secondo le seguenti modalità:

- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle



Montanari Rag. Pietro Rag. Commercialista/ Revisore contabile

successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;

- in diminuzione delle imposte sui redditi del dichiarativo successivo alla data di acquisto: per esempio, acquisto casa nel 2021: dichiarazione da presentare nel 2022 sui redditi 2021;
- in compensazione tramite F24.

Sono previsti però anche agevolazioni:

- per il finanziamento per l'acquisto. I finanziamenti erogati per l'acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobili ad uso abitativo coi requisiti prima casa in favore di giovani sotto i 35 anni con ISEE inferiore a 40.000 euro sono esenti da imposta sostitutiva (che sarebbe pari allo 0,25% dell'importo finanziato).
- Il fondo garanzia prima casa viene erogato in via prioritaria per l'accesso al credito ai giovani sotto i 36 anni con ISEE inferiore a 40.000 euro (la copertura del fondo si può elevare fino all'80% della quota capitale) per le domande presentate fino al 30.06.2022.

Tutte le agevolazioni sopra citate si applicano per gli atti stipulati dal 26.05.2021 al 30.06.2022.

Cordiali saluti

info@studiomontanari.it