

QUANDO SI PERDONO LE AGEVOLAZIONI

Chi richiede le agevolazioni “under 36” senza avere i requisiti specifici (per esempio, valore ISEE superiore a quello richiesto), ma ha comunque diritto alle agevolazioni “prima casa”:

- ✓ per gli atti soggetti a imposta di registro, subisce il recupero di tale imposta (nella misura del 2%) e delle imposte ipotecaria e catastale (nella misura fissa di 50 euro ciascuna)
- ✓ per gli acquisti soggetti a Iva, oltre a dover pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale, deve restituire il credito d'imposta usufruito, se lo ha già utilizzato (con applicazione di sanzioni e interessi). Rimane dovuta l'Iva con aliquota del 4%.

In caso, invece, di decadenza dalle agevolazioni “prima casa” per:

- ✓ dichiarazione mendace sulla sussistenza dei requisiti, resa nell'atto di acquisto
- ✓ mancato trasferimento della residenza nei termini previsti
- ✓ vendita entro cinque anni, non seguita dal riacquisto entro l'anno
- ✓ mancata alienazione della precedente “prima casa” entro l'anno dall'acquisto della nuova

l'imposta di registro viene recuperata nella misura del 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna. Sono applicate, inoltre, sanzioni e interessi. Anche il credito d'imposta, infine, viene meno (con il recupero dello stesso e l'applicazione di sanzioni e interessi).

PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SETTORE COMUNICAZIONE UFFICIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

Capo Settore: **Sergio Mazzei**

Capo Ufficio: **Cristiana Carta**

Coordinamento editoriale:
**Paolo Calderone, Anna D'Angelo,
Vito Rossi**

Progetto grafico:
Stazione grafica - Claudia Iraso

In collaborazione con la
Divisione Servizi



UNDER 36

le AGEVOLAZIONI
per l'**ACQUISTO** della
“PRIMA CASA”

CHI NE HA DIRITTO

Le agevolazioni “prima casa *under 36*” spettano a coloro che:

- ✓ acquistano la “prima casa” **tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023**
- ✓ non hanno ancora compiuto i **36 anni** di età nell’anno in cui l’atto è stipulato
- ✓ hanno un **ISEE** annuo (Indicatore Situazione Economica Equivalente) non superiore a **40.000 euro**.

ATTENZIONE: la legge n. 18/2024, in vigore dal 29 febbraio 2024, ha previsto che le agevolazioni si possono richiedere anche quando entro il 31 dicembre 2023 è stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare, purché l’atto definitivo sia stipulato non oltre il 31 dicembre 2024.

Agli acquirenti che hanno stipulato un atto definitivo tra il 1° gennaio 2024 e il 28 febbraio 2024 (per il quale risulta comunque registrato entro il 31 dicembre 2023 il contratto preliminare) è concesso un credito d’imposta utilizzabile nel 2025.

Tale credito è pari alle imposte corrisposte in eccesso rispetto a quelle previste applicando le agevolazioni “prima casa *under 36*”.

Per usufruire delle agevolazioni è necessario, comunque:

- ✓ avere o stabilire la residenza nel Comune in cui si trova l’immobile, entro 18 mesi dall’acquisto
- ✓ non essere titolari, nemmeno col coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l’immobile da acquistare
- ✓ non possedere un altro immobile acquistato con l’agevolazione prima casa o, se si possiede, venderlo entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

LE AGEVOLAZIONI

- A** Per gli acquisti non soggetti a Iva, **non sono dovute** le imposte di registro, ipotecaria e catastale
- B** Per le compravendite soggette a Iva, oltre a non pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale, viene concesso un **credito d’imposta** di ammontare pari all’Iva pagata al venditore, che può essere utilizzato:
 - per pagare imposte (registro, ipotecaria, catastale) su successioni e donazioni dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito
 - per pagare l’Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell’acquisto agevolato
 - per compensare somme dovute tramite modello F24, in cui va indicato il codice tributo “6928”.

- C** Per i finanziamenti erogati per l’acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo **non è dovuta l’imposta sostitutiva**.

Come per gli altri atti di acquisto assoggettati all’imposta di registro proporzionale, anche l’atto di acquisto prima casa “*under 36*” è esente, inoltre, dall’imposta di bollo.

PER QUALI IMMOBILI

Sono ammessi al beneficio gli immobili appartenenti alle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11, e le pertinenze rientranti nelle categorie C2, C6 e C7 (una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale).

L’acquisto della pertinenza può avvenire insieme a quello dell’abitazione principale o con atto separato, purché stipulato entro il termine temporale di validità dell’agevolazione e nel rispetto dei requisiti soggettivi previsti.