

COMUNICATO STAMPA

Nuovo bonus prima casa per gli under 36

In una circolare delle Entrate tutte le regole per usufruire dell'agevolazione

Pronte le istruzioni per ottenere il bonus "Prima casa under 36" previsto dal Dl Sostegni bis (Dl n. 73/2021). Possono beneficiarne i giovani con meno di 36 anni e un Isee non superiore 40mila euro che acquistano un'abitazione entro il 30 giugno 2022. Con la [circolare n. 12/E](#), firmata dal direttore dell'Agenzia, viene tracciato il perimetro della nuova agevolazione che punta a favorire l'acquisto della casa di abitazione da parte delle persone più giovani attraverso alcune misure di favore come l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e il riconoscimento di un credito d'imposta in caso di acquisto soggetto a Iva. In particolare, il documento di prassi chiarisce che il nuovo bonus si applica anche alle pertinenze dell'immobile agevolato, come il box ad esempio, e che le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono azzerate anche per gli atti soggetti a Iva. Il bonus "Prima casa under 36", che vale per gli atti stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022, prevede inoltre l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i mutui erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.

L'agevolazione non è invece applicabile ai contratti preliminari di compravendita, essendo prevista per i soli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso.

Quali sono i requisiti per accedere al nuovo bonus - Il bonus è riservato ai soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non superiore a 40mila euro annui. Inoltre, il contribuente, al momento della stipula dell'atto, deve dichiarare di avere un valore Isee non superiore a 40mila euro e 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).

I vantaggi del bonus prima casa under 36 - L'agevolazione prevede diversi vantaggi, che si estendono anche all'acquisto delle pertinenze dell'abitazione principale. In primo luogo, è prevista l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto a Iva, è riconosciuto anche un credito d'imposta pari all'imposta pagata per l'acquisto, che potrà essere utilizzato a sottrazione delle imposte dovute su atti, denunce e dichiarazioni dei redditi successivi alla data di acquisto o usato in compensazione tramite F24. Agevolazioni anche per i finanziamenti collegati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell'immobile: con il bonus prima casa under 36,

infatti, non è dovuta l'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative. Per godere dell'esenzione il beneficiario dovrà dichiarare la sussistenza dei requisiti nel contratto o in un documento allegato.

I contratti preliminari di compravendita e le aste giudiziarie – La circolare pone l'attenzione anche sui contratti preliminari di compravendita, che non possono godere delle nuove agevolazioni in quanto la norma fa riferimento ai soli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso. Resta fermo che, in presenza delle condizioni di legge, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, è possibile presentare formale istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra in forza dell'articolo 77 del TUR. Semaforo verde, infine, per gli immobili acquistati tramite asta giudiziaria, che possono accedere comunque al beneficio.

Roma, 14 ottobre 2021

AGENZIA DELLE ENTRATE

Via Giorgione, 106– 00147 ROMA | www.agenziaentrate.gov.it



INFORMAZIONI PER I GIORNALISTI

Ufficio Comunicazione e Stampa

06.50545093

ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it

INFORMAZIONI PER I CONTRIBUENTI

800.909696 (da fisso – numero verde gratuito)

06.96668907 (da cellulare)

+39 06.96668933 (da estero)