

# Prima casa ai giovani senza tasse: istruzioni per l'uso dall'età all'Isee

**Dopo la circolare 12 delle Entrate.** Sciolti molti dubbi relativi al tipo di tributi esenti, presentazione della Dsu, esclusione della detassazione per il preliminare e applicabilità alle aste. Ma sugli anni soluzione incongrua

Pagina a cura di  
**Angelo Busani**

Casa ai giovani senza tasse: dopo qualche mese sono finalmente arrivati i chiarimenti delle Entrate che risolvono una gran parte dei dubbi interpretativi che complicavano o rendevano incerto l'utilizzo dello sconto varato in primavera con il Sostegni bis (si veda Il Sole 24 Ore del 14 giugno 2021). Secondo l'articolo 64, commi 6-8, del 73/2021, infatti, la compravendita della "prima casa" e il mutuo per finanziarla sono esenti da imposizione se stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022 da soggetti infra 36enni il cui Isee sia non superiore a 40mila euro annui. Chi chiede questa agevolazione senza averne diritto subisce il recupero della tassazione ordinaria aumentata del 30 per cento.

Con la circolare 12/E del 14 ottobre 2021 (si veda Il Sole 24 Ore del 15 ottobre), dunque, l'agenzia delle Entrate ha proposto la propria interpretazione di questa normativa. Vediamo di mettere in fila i requisiti.

## 1 I tributi abbuonati

Nelle compravendite non imponibili a Iva (quelle tra privati) la norma azzerava le imposte di registro, ipotecaria e catastale. Abolite anche l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali, per totali 320 euro. Anche nelle compravendite imponibili a Iva (ad esempio acquisti dal costruttore), le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono azzerate: il comma 7 non lo dice, ma le Entrate lo desumono con una lettura combinata dei commi 6 e 7. Mentre qui restano il bollo, le tasse ipotecarie e i tributi catastali (320 euro). L'Iva del 4% (applicabile quando l'acquirente domanda l'agevolazione "prima casa") va pagata all'impresa venditrice, ma l'acquirente under 36 matura un credito d'imposta di valore pari a quello dell'Iva versata, che non è richiedibile a rimborso ma che può comunque essere variamente speso, e cioè, ad esempio:

- per pagare imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle succes-

sioni e donazioni dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;

- per pagare l'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente alla data dell'acquisto;
- per compensare somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali o di premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e sulle malattie professionali.

Nei mutui, l'agevolazione under 36 azzerava l'imposta sostitutiva (alimenti applicabile allo 0,25% all'importo erogato dalla banca) nonché le imposte di registro, ipotecaria e di bollo.

## 2 Il requisito dell'età

La legge, usando un gergo più commerciale che giuridico e, inoltre, difficilmente interpretabile, concede il beneficio ai «soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato». Sembrava di poterne desumere che la norma fosse stata scritta con lo scopo di applicarsi al soggetto che non avesse compiuto 36 anni nel giorno del rogito. Una lettura testuale (è quella che effettua la circolare 12/E) porta invece al risultato un po' assurdo che chi stipula nel 2021 deve compiere 36 anni dal 2022 in avanti e chi stipula nel 2022 li debba compiere dal 2023 in avanti. Così, se Tizio stipula in novembre 2021 e compie 36 anni nel dicembre 2021 non ha l'agevolazione, mentre ce l'avrebbe se stipulasse in dicembre 2021 e compisse 36 anni nel gennaio 2022.

## 3 Isee entro 40mila euro

La circolare 12/E attesta, come era largamente prevedibile, che il requisito dell'Isee si applica anche alle compravendite imponibili a Iva, nonostante la legge testualmente non lo preveda. Quindi l'acquirente benestante non può avere l'agevolazione under 36.

L'indicatore da considerare è quello calcolato sulla base dei redditi percepiti e del patrimonio posseduto

nel secondo anno solare precedente la presentazione della dichiarazione sostitutiva unica (Dsu), il tutto riportato al numero dei soggetti che fanno parte dello stesso nucleo familiare. Quindi, per gli atti stipulati nel 2021, l'Isee è quello riferito a redditi e patrimonio dell'anno 2019; per gli atti del 2022, l'Isee è quello del 2020.

La Dsu non può essere presentata in una data successiva a quella dell'atto notarile in quanto la circolare 12/E afferma che il requisito Isee deve riscontrarsi alla data di stipula del contratto e pertanto non è possibile per un contribuente ottenere un Isee con validità retroattiva (si pensi, ad esempio, a una richiesta effettuata nel dicembre del 2021 a fronte di un rogito stipulato nell'ottobre 2021). Quindi, dato che l'Isee deve essere in corso di validità alla data del rogito, la presentazione della relativa Dsu deve essere avvenuta in data anteriore (o almeno contestuale) all'atto notarile.

## 4 Isee corrente

Qualora ricorra una situazione di significativa variazione della situazione lavorativa, economica o patrimoniale dei componenti del nucleo familiare rispetto a quanto certificato nella Dsu "ordinaria" è consentito far ricorso alla Isee "corrente": si tratta dei casi di sospensione, riduzione o perdita dell'attività lavorativa, di interruzione di trattamenti previdenziali, assistenziali e indennitari, di diminuzione (rispetto all'Isee ordinario) superiore al 25% del reddito familiare complessivo oppure superiore al 20% della situazione patrimoniale.

**Per il Fisco chi stipula nel 2021 deve compiere 36 anni dal 2022 in avanti e chi stipula nel 2022 dal 2023 in avanti**

**Con questa indicazione chi compra a novembre 2021 e compie 36 anni a dicembre 2021 non ha diritto all'agevolazione**

## 5 Co-acquisto con over 36

Nel caso in cui un contribuente under 36 effettui un acquisto congiuntamente - in ipotesi, per il 50% - ad altro soggetto privo dei requisiti per avere l'agevolazione in commento (ad esempio: si tratta una persona ultra 36enne o già proprietaria di una "prima casa"), per metà del valore imponibile si applica la tassazione under 36 e per metà la tassazione ordinaria.

## 6 Preliminare e aste

La circolare 12/E conferma l'interpretazione (già espressa dalle Entrate nella risposta a interpello n. 650/2021: si veda Il Sole 24 Ore del 2 ottobre 2021) circa la non applicabilità dell'agevolazione per le imposte dovute in sede di registrazione del contratto preliminare (l'imposta fissa di 200 euro, il 3% sugli acconti e lo 0,50% sulle caparre confirmatorie), il che costringe il contribuente a una fastidiosa domanda di rimborso da presentarsi entro 3 anni dal rogito, nella speranza che gli Uffici non impieghino un'eternità a restituire il pagamento resosi indebito).

È confermata anche l'applicabilità dell'agevolazione under 36 per gli acquisti all'asta, già anticipata nella risposta a interpello n. 653/2021 (si veda NT+ Fisco del 4 ottobre 2021).

## 7 Pertinenze e due unità

La legge parla di "prime case" e non menziona le pertinenze (cantine, soffitte, autorimesse). Dato che la sorte della pertinenza segue quella del bene principale al cui servizio la pertinenza è posta, l'agevolazione under 36 si rende applicabile anche all'acquisto delle pertinenze, sia unitamente al bene "principale", sia con atto separato.

Se il contribuente compra (con lo stesso atto o con atti disgiunti) due unità abitative destinate a essere accorpate, l'agevolazione si applica all'acquisto di entrambe.

## Così il prelievo

Compravendita di una "prima casa" con o senza detassazione under 36 e confronto con la tassazione ordinaria per l'acquisto casa. *Dati in euro*

<b>Milano, viale Campania</b> Appartamento di 3,5 vani	<b>Rendita catastale</b> <sup>1</sup> Aggiornata 40.000€	<b>Prezzo</b> 500.000€
-----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	---------------------------

## PRIMA CASA: UNO O PIÙ ACQUIRENTI, TUTTI UNDER 36

	COMPRAVENDITA SOGGETTA A IMPOSTA DI REGISTRO		COMPRAVENDITA IMPONIBILE A IVA	
	AGEVOLAZIONE UNDER 36		AGEVOLAZIONE UNDER 36	
	SENZA	CON	SENZA	CON
<b>Iva</b>	●	●	20.000 <sup>2</sup>	CREDITO D'IMPOSTA 20.000
<b>Registro</b> 800 (min. 1.000) <sup>3</sup>		0	200 <sup>4</sup>	0
<b>Ipotecaria</b>	50 <sup>5</sup>	0	200 <sup>6</sup>	0
<b>Catastale</b>	50 <sup>7</sup>	0	200 <sup>8</sup>	0
<b>Bollo</b>	0	0	230	230
<b>Tassa ipotecaria</b>	0	0	90	90
<b>Totale</b>	<b>1.100</b>	<b>0</b>	<b>20.920</b>	<b>320</b>

## PRIMA CASA: DUE ACQUIRENTI AL 50% CIASCUNO, L'UNO UNDER 36, L'ALTRO ULTRA 36

	COMPRAVENDITA SOGGETTA A IMPOSTA DI REGISTRO		COMPRAVENDITA IMPONIBILE A IVA	
	AGEVOLAZIONE UNDER 36		AGEVOLAZIONE UNDER 36	
	SENZA	CON	SENZA	CON
<b>Iva</b>	●	●	10.000 <sup>2</sup>	CREDITO D'IMPOSTA 10.000
<b>Registro</b> 400 (min. 1.000) <sup>3</sup>		0	200 <sup>4</sup>	0
<b>Ipotecaria</b>	50 <sup>5</sup>	0	200 <sup>6</sup>	0
<b>Catastale</b>	50 <sup>7</sup>	0	200 <sup>8</sup>	0
<b>Bollo</b>	0	0	230	230
<b>Tassa ipotecaria</b>	0	0	90	90
<b>Totale</b>	<b>1.100 + 0 = 1.100</b>	<b>0</b>	<b>10.920 + 320 = 11.240</b>	<b>0</b>

## TASSAZIONE ORDINARIA PER L'ACQUISTO DELLA CASA SENZA AGEVOLAZIONE UNDER 36

	COMPRAVENDITA SOGGETTA A IMPOSTA DI REGISTRO		COMPRAVENDITA IMPONIBILE A IVA	
	AGEVOLAZIONE PRIMA CASA		AGEVOLAZIONE PRIMA CASA	
	SENZA	CON	SENZA	CON
<b>Iva</b>	●	●	50.000 <sup>2</sup>	20.000
<b>Registro</b>	3.600	800 <sup>3</sup> (min. 1.000)	200 <sup>4</sup>	200
<b>Ipotecaria</b>	50 <sup>5</sup>	50	200 <sup>6</sup>	200
<b>Catastale</b>	50 <sup>7</sup>	50	200 <sup>8</sup>	200
<b>Bollo</b>	0	0	230	230
<b>Tassa ipotecaria</b>	0	0	90	90
<b>Totale</b>	<b>3.700</b>	<b>1.100</b>	<b>50.920</b>	<b>20.920</b>

1. È il prodotto della moltiplicazione della rendita catastale per 115,5 se prima casa, o per 126 per ogni altro caso; 2. L'aliquota Iva "prima casa" è del 4% sul prezzo di compravendita. Se non prima casa è il 10%; 3. L'aliquota dell'imposta di registro "prima casa" è del 2% sul valore catastale, con un minimo di 1.000 euro; 4. Compravendita con Iva: imposta di registro fissa di 200 euro; 5. Compravendita con Registro proporzionale: imposta ipotecaria fissa di 50 euro; 6. Compravendita con Iva: imposta ipotecaria fissa di 200 euro; 7. Compravendita con Registro proporzionale: imposta catastale fissa di 50 euro; 8. Compravendita con Iva: imposta catastale fissa di 200 euro