

Benefici prima casa under 36 con preliminari entro fine 2023

Principio di diritto

L'altra condizione è che il rogito sia stipulato entro il 31 dicembre 2024

Angelo Busani

L'agevolazione «prima casa under 36» è applicabile ai rogiti già stipulati nel 2024 e che si stipuleranno fino al 31 dicembre prossimo a condizione che sia stato sottoscritto e registrato il relativo contratto preliminare entro il 31 dicembre 2023. Non è rilevante la data di stipula del contratto preliminare con il quale i contraenti si sono obbligati alla stipula del contratto definitivo, poi firmato nel 2024.

Quest'ultima precisazione è contenuta nel principio di diritto 5 emanato dall'agenzia delle Entrate il 5 dicembre 2024 per risolvere il dubbio che scaturiva dalla considerazione che la normativa «under 36» è vigente dal 26 maggio 2021 (in quanto recata dall'articolo 64, comma 6, del Dl 73/2021) e quindi il tema era se un preliminare stipulato anteriormente al 26 maggio 2021 potesse beneficiare dell'agevolazione in questione qualora il contratto definitivo fosse firmato entro il 31 dicembre 2024.

L'agevolazione under 36, più volte prorogata, avrebbe definitivamente dovuto cessare il 31 dicembre 2023 ma con l'articolo 3, comma 12-terdecies del Dl 215/2023 (convertito in legge

 **La proroga ha spostato anche la stipula e la registrazione dei preliminari**

18/2024) ne è stata appunto prorogata l'applicabilità per i rogiti stipulati nel 2024 qualora si tratti di contratti definitivi programmati con la stipula di contratti preliminari registrati entro il 31 dicembre 2023.

Il beneficio under 36 consiste:

a) nel caso di compravendita non imponibile a Iva, nell'esenzione da imposte di registro, ipotecaria e catastale;

b) nel caso di compravendita imponibile a Iva, nella concessione di un credito d'imposta in misura pari all'Iva versata (oltre che nell'esenzione da imposte di registro, ipotecaria e catastale, dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie);

c) nel caso di mutuo, nell'esenzione dall'imposta sostitutiva.

Il credito d'imposta può essere utilizzato:

● in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;

● in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;

● in compensazione in base al decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Del beneficio possono avvalersi gli acquirenti/mutuatari che:

a) non abbiano ancora compiuto il 36° anno di età nell'anno in cui è stipulato il contratto definitivo (quindi, nel 2024, i nati dal 1° gennaio 1989 in avanti);

b) abbiano un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non superiore a 40mila euro annui.