

Prima casa under 36, bonus per tutto il 2023

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 10 GENNAIO 2023 | Angelo Busani

L'agevolazione "prima casa - under 36" è stata prorogata per compravendite e mutui stipulati fino al 31 dicembre 2023 (articolo 1, comma 74 legge 197/2022). Il beneficio 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); **c)** nel caso di mutuo, nell'esenzione dall'imposta sostitutiva. Detto 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 ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Del beneficio in parola possono avvalersi gli acquirenti/mutuatari che: **a)** non abbiano ancora compiuto il 36° anno di età nell'anno in cui è stipulato il contratto (quindi, nel 2023, i nati dal 1° gennaio 1988 in avanti); **b)** abbiano un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non superiore a 40.000 euro annui. Nel caso di una pluralità di acquirenti / mutuatari i presupposti per l'avvalimento dell'agevolazione devono riguardare a ciascun soggetto e quindi l'agevolazione si applica solo a chi abbia i requisiti richiesti; a chi non abbia i requisiti, si applicano le imposte ordinarie (calcolate in base al valore imponibile riferibile a ciascun acquirente/mutuatario). L'Isee deve essere in corso di validità alla data del rogito e, pertanto, deve essere richiesto mediante la presentazione della relativa dichiarazione sostitutiva unica (Dsu) in data anteriore o contestuale al contratto. L'Isee è quello "ordinario" (cioè riferito al reddito complessivo familiare al 31 dicembre del secondo anno antecedente); tuttavia può essere utilizzato anche l'Isee "corrente", il quale può essere richiesto dal contribuente, qualora si sia verificata una delle seguenti situazioni: la sospensione, la riduzione o la perdita dell'attività lavorativa; l'interruzione dei trattamenti previdenziali, assistenziali e indennitari; una diminuzione superiore al 25 per cento del reddito familiare complessivo (rispetto all'Isee ordinario); una diminuzione superiore al 20 per cento della situazione patrimoniale (rispetto all'Isee ordinario). La legge non impone particolari prescrizioni documentali per l'avvalimento dell'agevolazione. Pertanto, è sufficiente che il contribuente dichiari nel contratto che intende avvalersene, attestando di avere un valore Isee non superiore a 40.000 euro e di essere in possesso della relativa attestazione in corso di validità o di aver già provveduto a richiederla. ©

RIPRODUZIONE RISERVATA