

# Bonus prima casa under 36, stretta sul requisito dell'età

## Immobili

Per la circolare 12/E i 36 anni vanno compiuti nell'anno solare post acquisto

Confermato anche lo stop all'agevolazione nel contratto preliminare

Angelo Busani

Un mix di interpretazioni estensive e restrittive è il panorama offerto nella circolare 12/E/2021 del 14 ottobre 2021 con la quale le Entrate prendono finalmente posizione sui tanti dubbi interpretativi (si veda «Il Sole-24 Ore» del 14 giugno 2021) che caratterizzano l'applicazione dell'agevolazione under 36, quella che azzerava le imposte applicabile alla compravendita e al mutuo stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022 da contribuenti infra trentaseienni con Isee non superiore a 40mila euro annui.

● **Il requisito dell'età.** Viene affermata la lettura restrittiva secondo cui per under 36 si intende chi compie il trentaseiesimo compleanno a partire dall'anno solare successivo a quello nel quale l'atto è stipulato. Quindi chi compra in ottobre 2021 e compie 36 anni nel dicembre 2021 non può avere l'agevolazione (per avercela occorrerebbe che il trentaseiesimo compleanno fosse nel 2022 o successivamente).

● **Preliminare e acquisto asta.** Resta restrittiva anche l'interpreta-

zione (già espressa nella risposta a interpello 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, il che costringe a una domanda di rimborso da presentarsi entro 3 anni dal rogito. Confermata anche l'applicabilità dell'agevolazione per gli acquisti all'asta (già anticipata nella risposta a interpello n. 653/2021).

● **Isee.** Il requisito dell'Isee non superiore a 40mila euro annui è riferito all'indicatore calcolato sulla base dei redditi percepiti e del patrimonio posseduto nel secondo anno solare precedente la presentazione della dichiarazione sostitutiva unica (Dsu), rapportati al numero dei soggetti che fanno parte dello stesso nucleo familiare. Quindi, per gli atti stipulati nel 2021, l'Isee è quello riferito ai redditi e al patrimonio dell'anno 2019.

Per la circolare 12/E 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 e cioè rilasciato sulla base di una Dsu presentata in una data successiva a quella dell'atto (si pensi, ad esempio, a una richiesta effettuata nel marzo del 2022 a fronte di un atto stipulato nel gennaio 2022). 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.

Qualora la situazione lavorativa, economica o patrimoniale dei componenti del nucleo familiare sia significativamente variata rispetto alla situazione rappresentata nella Dsu ordinaria è peraltro 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.

● **Isee a compravendita imponibile a Iva.** La circolare 12/E attesta, come era largamente prevedibile, che il requisito dell'Isee si applica – per ragioni di ratio della normativa in esame – anche alle compravendite imponibili a Iva (è il caso, ad esempio, dell'abitazione venduta dall'impresa costruttrice), nonostante che la legge testualmente non lo preveda.

● **No imposte fisse per vendite in Iva.** Con un'interpretazione favorevole al contribuente, l'Agenzia accetta di comprendere nell'agevolazione under 36 anche l'azzeramento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale che sarebbero dovute in misura fissa per le compravendite imponibili a Iva.

● **Credito per riacquisto.** Se l'agevolazione under 36 sia applicata per un contratto che ha per oggetto il riacquisto infrannuale della prima casa (concatenazione che dà origine a un credito d'imposta pari al carico fiscale sopportato quando venne comprata la casa poi venduta), il credito d'imposta evidentemente non è spendibile. Però, non lo si perde, ma lo si conserva e lo si può spendere in occasione di un pagamento dovuto per tributi maturati successivamente al rogito per il quale vi è stato l'avvalimento dell'agevolazione under 36.