

# Under 36 agevolati anche per il box

## Immobili

Le istruzioni Dre Lombardia per incentivare l'acquisto della prima casa per i giovani

### Angelo Busani

La Dre Lombardia ha fornito, in un "tavolo" con il Consiglio notarile di Milano, una prima interpretazione della normativa (articolo 64, commi 6-8, del Dl 73/2021) che, con notevole farraginosità, ha inteso agevolare l'acquisto "prima casa" e il mutuo stipulati dal 26 maggio 2021 da soggetti infra 36enni.

Dal tenore testuale della legge si desume che dell'agevolazione non può beneficiare chi compie il 36° anno nel periodo d'imposta nel

quale si stipula la compravendita; tale compleanno deve essere nell'anno solare successivo.

Il requisito dell'Isee non superiore a euro 40mila annui occorre anche nel caso di compravendita soggetta a Iva: pur se legge menziona espressamente il requisito Isee solo per gli atti soggetti a imposta di registro, si ritiene che tale requisito sia necessario anche per gli atti Iva, considerata la filosofia della nuova disciplina, che è quella di favorire l'acquisto della prima abitazione da parte di persone di giovane età.

La certificazione dell'Isee può non essere allegata al contratto di compravendita, ma deve comunque essere nella disponibilità del contribuente per il caso di controlli.

Quando la compravendita è soggetta a Iva, non si rendono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Anche se la legge espressamente

agevola solo l'acquisto dell'abitazione, senza menzionare le pertinenze (ad esempio: cantine, solai e autorimesse), si ritiene che anch'esse rientrino nel perimetro del beneficio fiscale.

Considerato che il testo normativo prevede l'esenzione soltanto per le imposte di registro, ipotecaria e catastale, l'imposta di bollo deve dunque essere applicata la disciplina ordinaria.

Qualora nel contratto di compravendita siano trasferiti beni per i quali in tutto o in parte non si applica l'agevolazione e l'importo dell'imposta di registro per questi trasferimenti sia inferiore a mille euro, si deve comunque applicare l'imposta fissa dell'importo di mille euro.

Se il contribuente compra due unità abitative destinate a essere accorpate, l'agevolazione si applica all'acquisto di entrambe.