

Acquisto prima casa under 36

La circolare n. 14/2024 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate n. 14/2024 ha approfondito la disciplina che riguarda gli atti di acquisto operati tra il 1° gennaio e il 29 febbraio 2024, con riguardo alla proroga prevista dell'agevolazione prima casa "under 36". Detta proroga infatti permette di applicare l'agevolazione "prima casa under 36" (art. 64 commi 6-9 del DL 73/2021) che originariamente riguardava i contratti stipulati entro il 31 dicembre 2023, ai contratti definitivi stipulati entro il 31.12.2024, a condizione che il preliminare sia stato sottoscritto e registrato entro il 31.12.2023.

La proroga è stata introdotta dalla legge di conversione del decreto Milleproroghe, L. 23 febbraio 2024 n. 18, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 28 febbraio 2024 ed entrata in vigore il giorno successivo. Per questo motivo, i soggetti che hanno stipulato contratti di acquisto della prima casa nel periodo compreso tra il 1.01.2024 e il 29.02.2024, non possono beneficiare della proroga e hanno dovuto versare l'imposta di registro del 2% e le imposte ipotecaria e catastale di 100 euro o, diversamente, l'IVA al 4% e le imposte di registro, ipotecaria e catastali fisse, oltre che l'imposta sostitutiva mutui di cui all'art. 15 e ss. del DPR 601/73.

Grazie all'art. 3 comma 12-quaterdecies del DL 215/2023 convertito, al fine di rimediare al ritardo del riconoscimento della proroga, l'Agenzia delle Entrate riconosce a questi contribuenti un credito d'imposta pari alle imposte corrisposte in eccesso rispetto a quelle che si sarebbero dovute applicare con i benefici under 36. Il credito va utilizzato nel 2025 e con le stesse modalità previste dall'art. 64 comma 7 del DL 73/2021. Tale credito inoltre non si applica automaticamente ma occorre la presenza di un notaio per la redazione di un atto integrativo nel quale vengano richiesti i benefici "under 36" e rese le dichiarazioni relative alla sussistenza dei requisiti di età (non aver compiuto 36 anni nel 2024) e di reddito (ISEE non superiore a 40.000 euro).

È stato precisato che, con riguardo al requisito reddituale, nell'atto integrativo deve essere presente la dichiarazione di essere in possesso dell'attestazione ISEE in corso di validità nel 2024 o di aver già provveduto a richiederla, presentando la DSU. In altre parole, è possibile stipulare il rogito anche prima della dichiarazione ISEE a condizione che risulti in corso di validità nel 2024 e si riferisca allo stesso nucleo familiare in essere alla stipula

dell'atto. L'atto integrativo, inoltre, può essere redatto anche dopo la data del 31.12.2024 ma pur sempre entro i termini per l'utilizzo di questo credito di imposta (1.01.2025-31.12.2025) ed è esente da imposta di registro.

L'ammontare del credito d'imposta ricomprende:

- gli importi versati per le imposte di registro, ipotecaria e catastale versate sull'acquisto, incluse le imposte proporzionali versate su caparre o acconti al preliminare nel 2023 (che sono state scomutate dall'imposta sul definitivo ex Nota art. 10 Tariffa, parte I, allegata DPR 131/86);
- l'IVA;
- l'imposta sostitutiva mutui;
- rimangono escluse l'imposta di registro fissa pagata sul preliminare registrato nel 2023 e l'imposta di registro fissa sugli acconti imponibili a IVA (circolare n. 12/2021 § 2.1).

Emerge però una differenza che riguarda l'imposta di registro proporzionale per caparre o acconti versata sui preliminari stipulati nel 2023, a seconda del momento della redazione dell'atto definitivo. I soggetti che lo hanno stipulato tra il 1.01.2024 e il 29.02.2024 si vedranno riconoscere tale importo come credito d'imposta (art. 3 comma 12-quaterdecies del DL 215/2023) mentre i soggetti che stipulano l'atto definitivo successivamente (1.03.2024-31.12.2024), hanno la possibilità di chiedere a rimborso quanto versato nei prossimi tre anni.

Si ricorda infine che le agevolazioni prima casa under 36 non si possono cumulare con il credito d'imposta previsto per il riacquisto della prima casa (art. 7 della L. 448/98). Il soggetto che avesse stipulato l'atto nei primi due mesi del 2024 e decurtato il credito d'imposta per il riacquisto ma volesse ora applicare l'agevolazione under 36 nell'apposito atto integrativo, non deve tener conto del credito d'imposta da riacquisto e conteggiare, all'interno del credito d'imposta di cui all'art. 3 comma 12-quaterdecies, l'imposta di registro senza considerare il credito da riacquisto già utilizzato.