

Nuovo bonus prima casa per gli under 36. Le istruzioni per usufruire delle agevolazioni

Pronte le istruzioni per ottenere il *bonus "Prima casa under 36"* previsto dal [D.L. Sostegni-bis \(Art.64, commi da 6 a 10, D.L. n. 73/2021\)](#). Possono beneficiarne i giovani con meno di 36 anni e un Isee non superiore 40mila euro che acquistano un'abitazione entro il 30 giugno 2022. Con la [circolare n. 12/E](#), firmata dal direttore dell'Agenzia, viene tracciato il perimetro della nuova agevolazione che punta a favorire **l'acquisto della casa di abitazione da parte delle persone più giovani** attraverso alcune misure di favore come l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e il riconoscimento di un credito d'imposta in caso di acquisto soggetto a IVA. In particolare, il [documento di prassi](#) chiarisce che il nuovo bonus si applica anche alle pertinenze dell'immobile agevolato, come il *box* ad esempio, e che le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono azzerate anche per gli atti soggetti a Iva. Il *bonus "Prima casa under 36"*, che vale per gli **atti stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022**, prevede inoltre l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i mutui erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.

L'agevolazione non è invece applicabile ai contratti preliminari di compravendita, essendo prevista per i soli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso.

Quali sono i requisiti per accedere al nuovo *bonus*

Il *bonus* è riservato ai soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e con un valore dell'indicatore della **situazione economica equivalente (Isee) non superiore a 40mila euro annui**. Inoltre, il contribuente, al momento della stipula dell'atto, deve dichiarare di avere un valore Isee non superiore a 40mila euro e di essere in possesso della relativa attestazione in corso di validità (o di aver già provveduto a richiederla in data anteriore o almeno contestuale alla stipula dell'atto).

I vantaggi del *bonus* prima casa *under 36*

L'agevolazione prevede diversi vantaggi, che si estendono anche all'acquisto delle pertinenze dell'abitazione principale. In primo luogo, è prevista l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto a IVA, è riconosciuto anche un credito d'imposta pari all'imposta pagata per l'acquisto, che potrà essere utilizzato a sottrazione delle imposte dovute su atti, denunce e dichiarazioni dei redditi successivi alla data di acquisto o usato in compensazione tramite F24. Agevolazioni anche per i finanziamenti collegati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell'immobile: con il *bonus* prima casa *under 36*, infatti, non è dovuta l'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative. Per godere dell'esenzione il beneficiario dovrà dichiarare la

sussistenza dei requisiti nel contratto o in un documento allegato.

I contratti preliminari di compravendita e le aste giudiziarie

La [circolare](#) pone l'attenzione anche sui contratti preliminari di compravendita, che non possono godere delle nuove agevolazioni in quanto la norma fa riferimento ai soli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso. Resta fermo che, in presenza delle condizioni di legge, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, **è possibile presentare formale istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra in forza dell'articolo 77 del TUR**. Semaforo verde, infine, per gli immobili acquistati tramite asta giudiziaria, che possono accedere comunque al beneficio. (Così, comunicato stampa Agenzia delle Entrate del 14 ottobre 2021)