Bonus “prima casa under 36”. Le istruzioni dell’Agenzia delle entrate per gli atti stipulati nel 2024

Pronte le istruzioni dell’Agenzia sul *bonus* prima casa per chi ha meno di 36 anni, l’agevolazione finalizzata a favorire l’acquisto dell’abitazione da parte delle persone più giovani e con ISEE non superiore a 40mila euro, alla luce dell’ultima proroga al 31 dicembre 2024 **per coloro che hanno registrato il preliminare entro il 31 dicembre 2023.** Con una **circolare n. 14 del 18 giugno 2024**, l’Agenzia ricorda i requisiti per beneficiare della misura di favore e fornisce indicazioni agli uffici con riguardo al nuovo termine fissato dal decreto Milleproroghe (D.L. n. 215/2023).

Il documento di prassi fornisce inoltre istruzioni sul credito d’imposta riconosciuto a chi ha stipulato prima della proroga e “*apre*”, sempre per i contratti stipulati nel 2024 entro il 29 febbraio, all’Isee ottenuto successivamente, purché riferito allo stesso nucleo familiare.

Il perimetro della proroga

Via libera, dunque, al *bonus* “*prima casa under 36*” fino al 31 dicembre 2024 **a patto che il contratto preliminare sia stato registrato nel 2023**. Quanto agli atti definitivi **stipulati tra il 1° gennaio 2024 e l’entrata in vigore della legge di conversione del Milleproroghe (29 febbraio 2024)**,

la circolare ricorda che è riconosciuto un credito d'imposta, **utilizzabile nel 2025, d'importo pari alle imposte pagate in eccesso**: per beneficiarne, sarà possibile rendere al notaio una dichiarazione, **con un atto integrativo, in cui il contribuente manifesta la volontà di avvalersi del beneficio e dichiara di essere in possesso dei requisit**i. Questo atto integrativo potrà essere stipulato anche dopo il 31 dicembre 2024, ma ovviamente entro il termine di utilizzo del credito d'imposta.

Le istruzioni sull'Isee

Per l'accesso al *bonus* è inoltre necessario avere, **al momento del rogito, un valore Isee non superiore a 40mila euro annui.** A questo proposito la circolare specifica che, per gli atti stipulati prima dell'entrata in vigore della proroga, è possibile dimostrare il rispetto dei requisiti se, anche in data successiva, si è in possesso di un Isee in corso di validità nel 2024 che fa riferimento allo stesso nucleo familiare in essere alla data di stipula dell'atto. La circolare fornisce infine istruzioni per beneficiare del credito d'imposta in caso di riacquisto, affrontando il tema con alcuni esempi a seconda che l'atto di acquisto sia soggetto a imposta di registro o a IVA.

In cosa consiste il 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 delle imposte di registro, ipotecaria e catastale**

e, in caso di acquisto soggetto a Iva, è riconosciuto un credito d'imposta pari all'imposta pagata per l'acquisto. Agevolazioni anche per i finanziamenti collegati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell'immobile: non è dovuta l'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative. *(Così,* comunicato Stampa Agenzia delle entrate del 18 giugno 2024)

***Link* al testo della circolare dell'Agenzia delle entrate n. 14 del 18 giugno 2024**, con oggetto: IMPOSTA DI REGISTRO – IVA (Imposta sul valore aggiunto) – Agevolazioni tributarie previste per l'acquisto della prima casa – Disciplina dei trasferimenti immobiliari ai fini delle imposte indirette – Agevolazioni fiscali per l'acquisto della casa di abitazione da parte di giovani (c.d. "prima casa under 36" – Proroga dei termini per l'accesso alle agevolazioni e il riconoscimento di un credito d'imposta, per i medesimi soggetti, con riferimento agli atti definitivi di acquisto di una casa di abitazione stipulati nel periodo compreso tra il 1° gennaio e il 29 febbraio 2024 . Art. 64, commi da 6 a 10, del DL 25/05/2021, n. 73, conv., con mod., dalla L 23/07/2021, n. 106 (D.L. "Sostegni-bis") – Nota II-*bis*) all'art. 1 della Tariffa, parte prima, del DPR 26/04/1986, n. 131 – Articolo 3, commi 12-*terdecies* e 12-*quaterdecies* del DL 30/12/2023, n. 215, conv., con mod., dalla L 23/02/2024, n. 18

Vedi anche:

Agevolazioni prima casa *under* 36. Requisiti e vantaggi

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12 E del 14 ottobre 2021: «*IMPOSTA DI REGISTRO – IVA (Imposta sul valore aggiunto) – Agevolazioni tributarie previste per l'acquisto*

della prima casa – Disciplina dei trasferimenti immobiliari ai fini delle imposte indirette – Agevolazioni fiscali per l'acquisto della casa di abitazione da parte di giovani (c.d. "prima casa under 36" – Art. 64, commi da 6 a 10, del D.L. 25/05/2021, n. 73, conv., con mod., dalla L. 23/07/2021, n. 106 (D.L. "Sostegni-bis") – Nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, parte prima, del D.P.R. 26/04/1986, n. 131»