

Incentivi all'acquisto

Casa ai giovani e mutui, aiuti più lunghi

Detassazione su tutto il 2022
Un altro anno per garanzie
statali e stop-ammortamenti

Tris di aiuti in campo lungo l'anno per sostenere l'acquisto della casa. Innanzitutto, la legge di Bilancio ha infatti allungato fino al 31 dicembre (dal precedente 30 giugno) l'agevolazione che azzerava le imposte dovute per compravendita prima casa e mutuo stipulati da persone che non hanno compiuto 36 anni, purché abbiano un'Isee non superiore a 40mila euro annui. Prorogata, poi, fino al 31 dicembre l'attività del «Fondo Gasparrini» e del «Fondo prima casa». Il primo riguarda la sospensione dell'ammortamento, per massimo 18 mesi, dei mutui prima casa: ne potranno conti-

nuare a beneficiare anche autonomi, liberi professionisti e cooperative edilizie a proprietà indivisa. Il secondo concede alle banche una garanzia pubblica sul mutuo per l'acquisto della prima casa all'80% o 50% del capitale.

Busani e Lungarella — a pag. 4 e 5

Prima casa senza tasse: più tempo agli under 36 Attenzione all'Isee giusto

Proroga al 31 dicembre. Sei mesi in più per l'agevolazione su acquisto e mutuo
Indispensabile l'indicatore di redditi e patrimoni valido al momento del rogito

A cura di
Angelo Busani

Sei mesi in più per il fisco amico degli under 36 che acquistano la casa: la legge di Bilancio ha infatti allungato fino al 31 dicembre (dal precedente 30 giugno) l'agevolazione che azzerava le imposte dovute per compravendita «prima casa» e mutuo stipulati da persone che non hanno compiuto 36 anni, purché abbiano un'Isee non superiore a 40mila euro annui (articolo 64, commi 6-8, Dl 73/2021, prorogato dall'articolo 1, comma 151, legge 234/2021). L'agenzia delle Entrate aveva fornito chiarimenti sul tema con la circolare 12/E del 14 ottobre

2021. Vediamo dunque come funzionava lo sconto per tutto il 2022.

1 L'identikit dell'under 36

La legge concede l'agevolazione a chi compra nel 2022 e che per tutto il 2022 abbia non più di 35 anni. Così, se Tizio stipula in marzo 2022 e compie 36 anni nel dicembre 2022, l'agevolazione non spetta, mentre compete se Tizio stipulasse nel giugno 2022 e compisse 36 anni nel gennaio 2023.

2 Acquisto prima casa quasi senza imposte



Peso: 1-7%, 5-67%

Se il venditore è un soggetto che non applica l'Iva (come accade nella vendita "tra privati"), imposte e tasse sono del tutto azzerate.

Se, invece, il venditore fattura con Iva (è il caso dell'impresa costruttrice), la compravendita è soggetta a imposta di bollo e a tasse ipotecarie per complessivi euro 320; l'Iva (4% sul prezzo) deve, come sempre, esser pagata al venditore, ma il compratore under 36 matura un credito d'imposta di pari importo, che non è rimborsabile, ma che può essere variamente speso e, cioè, ad esempio:

- per pagare imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- per pagare l'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente alla data dell'acquisto (anche nello stesso periodo d'imposta);
- per compensare somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali o di premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e sulle malattie professionali.

3

Cancellata anche l'imposizione sul mutuo

Quando si finanzia l'acquisto della "prima casa" con il mutuo, sulla somma erogata la banca trattiene lo 0,25% a titolo di imposta sostitutiva. L'agevolazione under 36 consente di cancellare anche questa imposta.

4

Isee riferito al 2020 ma si può aggiornare

L'indicatore da considerare è quello calcolato sulla base dei redditi percepiti e del patrimonio posseduto nel secondo anno solare precedente la presentazione della dichiarazione sostitutiva unica (Dsu), il tutto rapportato al numero dei soggetti che fanno parte dello stesso nucleo familiare (per tale si intende quello risultante dall'anagrafe; non c'entra nulla in questo caso il concetto di "famiglia-

re a carico"). Quindi, per gli atti stipulati nel 2022, l'Isee è quello riferito a redditi e patrimonio dell'anno 2020.

La Dsu è il documento che contiene dati anagrafici, patrimoniali e reddituali di un nucleo familiare e la cui presentazione consente il calcolo dell'Isee, l'indicatore numerico che rappresenta il risultato di tutti i dati contenuti nella Dsu.

La Dsu (che vale fino al 31 dicembre dell'anno in cui è presentata) non può essere datata successivamente al rogito notarile, in quanto 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 (si pensi, ad esempio, a una richiesta effettuata nel maggio del 2022 a fronte di un rogito stipulato nel febbraio 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 ricorra una situazione di significativa variazione della situazione lavorativa, economica o patrimoniale dei componenti del nucleo familiare rispetto a quanto certifi-

cato nella Dsu "ordinaria" è consentito far ricorso all'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.

5

In due comprano, uno solo ha i requisiti

Nel caso in cui un contribuente under 36 effettui un acquisto congiuntamente - in ipotesi, per il 50% ciascuno - ad altro soggetto privo dei requisiti per avere l'agevolazione in commento (ad esempio: si tratta di un soggetto già proprietario di una "prima casa" o di una persona ultra 36enne), per metà del valore imponibile si applica la tassazione under 36 e per metà quella ordinaria.

6

Contratto preliminare, asta e pertinenze

L'agevolazione non si applica per le imposte dovute in sede di registrazione del contratto preliminare (l'imposta fissa di euro 200, il 3% sugli acconti e lo 0,50% sulle caparre confirmatorie), il che costringe il contribuente a una fastidiosa domanda di rimborso da presentarsi entro 3 anni dal rogito (nella vana speranza che gli uffici non impieghino un'eternità a restituire il pagamento resosi indebito).

L'agevolazione under 36 si applica anche agli acquisti all'asta nonché all'acquisto delle pertinenze dell'abitazione (garage, cantina e solaio), pur se si tratti di un acquisto effettuato con atto separato rispetto all'atto con cui viene acquistata l'abitazione.

7

Credito d'imposta in caso di riacquisto

A chi acquista un immobile usufruendo dei benefici "prima casa" (aliquota agevolata per imposta di registro o Iva) entro un anno dalla vendita di un altro immobile acquistato con le stesse agevolazioni, spetta il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.

Vediamo come questo credito si intreccia con lo sconto under 36, aiutandoci con gli esempi indicati nel grafico in alto a destra. Se Tizio ha comprato nell'ottobre 2021 con l'agevolazione under 36 e nel gennaio 2022 vende, ed entro un anno dalla vendita effettua un riacquisto (come nel grafico, a novembre 2022), nessun credito d'imposta gli competerà perché nel primo acquisto non ha pagato imposte.

Se Tizio ha comprato nel 2014 la



Peso: 1-7%, 5-67%

prima casa pagando 2.800 euro di imposta di registro (o Iva), poi la vende e, entro un anno (nel 2022), effettua un riacquisto con l'agevolazione under 36, non vi è credito d'imposta perché il riacquisto non paga imposte; tuttavia, se poi nel 2028 vende anche la casa comprata nel 2022 e ne ricompra un'altra entro un anno pagando imposta di registro per 3.700 euro, può scontare da questo importo i 2.800 euro pagati nel 2014, in quanto il credito d'imposta maturato con il riacquisto nel 2022 è solo sopito e non estinto.

La decadenza dall'agevolazione

Chi domanda l'agevolazione under 36 senza averne diritto subisce il recupero della tassazione ordinaria aumentata del 30%. Significa, ad esempio, che se la rendita catastale è di 80 mila euro, l'imposizione ordinaria (che l'agevolazione under 36 azzerava) sarebbe di euro 1.700 e, di conseguenza, la sanzione diventa di euro 2.210, cui aggiungere l'interesse di mora a far tempo dal giorno della registrazione.

8

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli esempi

IL CONFRONTO DI CONVENIENZA FISCALE SULL'ACQUISTO

Acquisto di una prima casa con e senza detassazione per i giovani

MILANO
viale Monza

Appartamento
di 4 vani + servizi

Rendita catastale¹
Aggiornata 80.000€

Prezzo:
600.000€

UNO O PIÙ
ACQUIRENTI,
TUTTI
UNDER 36

**COMPRAVENDITA
PRIMA CASA SOGGETTA
A IMPOSTA DI REGISTRO**
Agevolazione under 36

**COMPRAVENDITA
PRIMA CASA
IMPONIBILE A IVA**
Agevolazione under 36

1. È il prodotto della moltiplicazione della rendita catastale per 115,5 - **2.** L'aliquota Iva "prima casa" è del 4% sul prezzo di compravendita - **3.** L'aliquota dell'imposta di registro "prima casa" è del 2% sul valore catastale, con un minimo di 1.000€ - **4.** Compravendita con Iva: imposta di registro fissa di 200€ - **5.** Compravendita con Registro proporzionale: imposta ipotecaria fissa di 50€ - **6.** Compravendita con Iva: imposta ipotecaria fissa di 200€ - **7.** Compravendita con Registro proporzionale: imposta catastale fissa di 50€ - **8.** Compravendita con Iva: imposta catastale fissa di 200€ - **9.** Compravendita con Registro proporzionale senza imposta di bollo. Altrimenti è dovuta quella fissa di 230€ - **10.** Compravendita con Registro proporzionale senza tassa ipotecaria. Altrimenti è dovuta quella fissa di 90€

	SENZA	CON	SENZA	CON
Iva	●	●	24.000 ²	24.000*
Registro	1.600 ³	0	200 ⁴	0
Ipotecaria	50 ⁵	0	200 ⁶	0
Catastale	50 ⁷	0	200 ⁸	0
Bollo⁹	0	0	230	230
Tassa ipotecaria¹⁰	0	0	90	90
TOTALE	1.700	0	24.920	320*

(*) Il compratore under 36 matura un credito d'imposta pari a 24.000 euro che può servire a pagare l'Irpef e altre imposte

IL CREDITO D'IMPOSTA PER IL RIACQUISTO

Come il credito d'imposta per il caso di riacquisto si intreccia con l'agevolazione under 36: negli esempi sono indicati ipotetici importi di tassazione dovuta in sede di acquisto e lo sconto derivante dal credito d'imposta

TIPO DI ROGITO	1° acquisto	1ª vendita	1° riacquisto Senza agevolazione under 36	2ª vendita	2° riacquisto
DATA DEL ROGITO	2014	OTT 2021	MAR 2022	GIU 2028	GEN 2029
IMPOSTA DI REGISTRO DOVUTA PER L'ACQUISTO	2.800€		2.600€ - Si sconta il credito d'imposta di 2.800€ e quindi l'imposta si azzerava		3.700€ - Si sconta il credito d'imposta di 2.600€ (2022) Quindi l'imposta è 1.100€

TIPO DI ROGITO	1° acquisto	1ª vendita	1° riacquisto Con agevolazione under 36	2ª vendita	2° riacquisto
DATA DEL ROGITO	2014	OTT 2021	MAR 2022	GIU 2028	GEN 2029
IMPOSTA DI REGISTRO DOVUTA PER L'ACQUISTO	2.800€		0€ - Non c'è credito d'imposta da scontare		3.700€ - Si sconta il credito d'imposta di 2.800€ (2022) Quindi l'imposta è 900€

TIPO DI ROGITO	1° acquisto Agev. under 36	1ª vendita	1° riacquisto Con agevolazione under 36	2ª vendita	2° riacquisto
DATA DEL ROGITO	OTT 2021	GEN 2022	NOV 2022	GIU 2028	GEN 2029
IMPOSTA DI REGISTRO DOVUTA PER L'ACQUISTO	0€		0€ - Non c'è credito d'imposta da scontare		3.700€ - Non c'è credito d'imposta da scontare



Peso: 1-7%, 5-67%



Le altre due proroghe nella legge di Bilancio

Detassazione per giovani

La legge di bilancio per il 2022 ha prorogato dal 30 giugno al 31 dicembre 2022 l'azzeramento di ogni tassazione dovuta per l'acquisto e il mutuo "prima casa" da parte di una persona fisica che

non abbia compiuto 36 anni e che abbia un Isee non superiore a 40mila euro. Il bonus è particolarmente consistente nel caso di acquisto da imprese di costruzione o ristrutturazione: c'è in effetti da versare l'Iva del 4% al

venditore (sul prezzo pattuito) ma, per un importo corrispondente, l'acquirente beneficia di un credito d'imposta che può "spendere" diminuendo o azzerando ogni imposta che si trova a dover pagare dopo la compravendita.

DETASSAZIONE SÌ E NO

Lo sconto si applica anche per acquisti all'asta e di pertinenze mentre non spetta per il preliminare



Peso: 1-7%, 5-67%