

Novità prima casa under 36: il punto del Fisco

Gentile Cliente,

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare del 18 giugno 2024, n. 14/E illustra le ultime disposizioni, introdotte dal decreto-legge Milleproroghe (Decreto-legge 30 dicembre 2023, n. 215, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 febbraio 2024, n. 18), in materia di acquisto agevolato per i giovani, facendo luce su alcuni punti nevralgici.

Gli allegati da consultare:

Premessa	2
<i>Isee</i>	<i>2</i>
<i>Credito per le imposta non automatico</i>	<i>2</i>
<i>Acquisto di immobile a seguito di provvedimento giudiziale</i>	<i>3</i>
<i>Manifestazione tramite atto integrativo</i>	<i>3</i>
<i>Atto stipulati dal 1 marzo al 31 dicembre 2024</i>	<i>4</i>
<i>Riferimenti legislativi</i>	<i>4</i>

Ai gentili Clienti
Loro sedi

Premessa

Con il documento di prassi in commento (Circolare Agenzia delle Entrate del 18 giugno 2024, n. 14/E) l'Agenzia delle entrate fornisce indicazioni operative sulle novità introdotte dall'articolo 3 del Milleproroghe (decreto-legge n. 215/2023), con particolare riferimento a due disposizioni normative :

- il **comma 12-terdecies**, il quale proroga al 31 dicembre 2024 il termine per l'acquisto della casa di abitazione, ai fini della fruizione delle agevolazioni "prima casa *under 36*", limitatamente ai soggetti che abbiano sottoscritto e registrato, entro il 31 dicembre 2023, il relativo contratto preliminare. Con la circolare viene chiarito che il beneficio non si applica nell'ipotesi in cui il contratto preliminare sia stato stipulato nel 2023, ma registrato nel 2024, a prescindere dalla circostanza che lo stesso sia redatto nella forma di atto pubblico o scrittura privata;
- il **comma 12-quaterdecies**, che riconosce agli acquirenti un credito d'imposta, d'importo pari alle imposte corrisposte in eccesso rispetto a quelle che sarebbero state dovute ai sensi del comma 12-terdecies, per gli atti definitivi stipulati nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2024 e la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto stesso (29 febbraio 2024).

Isee

Uno dei chiarimenti forniti dai tecnici di prassi riguarda il mancato possesso dell'Isee relativamente agli atti definitivi stipulati tra il 1° gennaio e il 29 febbraio 2024.



NOTA BENE - Riguardo agli atti definitivi stipulati tra il 1° gennaio e il 29 febbraio 2024, se l'acquirente, alla data di stipula del rogito, non è munito di certificazione Isee in corso di validità nell'anno 2024, può dimostrare ugualmente il rispetto dei requisiti se, anche successivamente alla firma, disporrà di una certificazione Isee riferita allo stesso nucleo familiare in essere alla data di stipula dell'atto.

Credito per le imposta non automatico

Il credito d'imposta non è riconosciuto in via automatica agli acquirenti, i quali, infatti, devono rendere al notaio una dichiarazione, con un atto integrativo avente le medesime formalità giuridiche dell'atto di trasferimento, in cui manifestino la volontà di avvalersi dei benefici fiscali "prima casa *under 36*" e dichiarino di essere in possesso dei relativi requisiti richiesti dalla legge.

L'atto integrativo:

- deve contenere la dichiarazione del contribuente di essere in possesso dell'attestazione Isee in corso di validità nel 2024 o di aver già provveduto a richiederla, mediante presentazione di apposita Dsu. Si ricorda che, nella circolare n. 12/E del 2021, è stato chiarito, in merito, che è *"opportuno che nell'atto venga indicato il numero di protocollo dell'attestazione ISEE in corso di validità o, laddove questa non sia stata ancora rilasciata, il numero di protocollo della DSU presentata dal contribuente"*;
- può essere stipulato anche in data successiva al 31 dicembre 2024, purché entro il termine di utilizzo del credito d'imposta;
- è esente dall'imposta di registro, in quanto stipulato al fine di usufruire dei benefici fiscali di cui all'articolo 64, commi 6, 7 e 8 del DI n. 73/2021.

Il credito d'imposta è riconosciuto al contribuente in relazione:

- alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (comma 6 dell'articolo 64 del DI n. 73/2021), al lordo delle eventuali imposte di registro proporzionali versate relativamente ad acconti e caparra confirmatoria in sede di registrazione del preliminare;
- all'Iva (comma 7 dell'articolo 64 del DI n. 73/2021);
- a un importo pari all'imposta sui finanziamenti a medio/lungo termine, addebitato all'acquirente per il finanziamento erogato in relazione all'immobile oggetto dell'agevolazione *"under 36"*.

Acquisto di immobile a seguito di provvedimento giudiziale

I tecnici delle Entrate chiariscono, inoltre, che il beneficio fiscale non trova applicazione nell'ipotesi in cui il contribuente acquisisca il diritto dell'immobile in virtù di un verbale di aggiudicazione redatto nel 2023, qualora il successivo decreto di trasferimento immobiliare sia emanato nel 2024; ciò tenuto conto del tenore letterale della norma, che fa riferimento al solo contratto preliminare di acquisto della casa di abitazione.

Manifestazione tramite atto integrativo

In riferimento agli atti stipulati nei mesi di gennaio e febbraio 2024, laddove gli acquirenti abbiano manifestato, tramite l'atto integrativo, la volontà di avvalersi dei benefici fiscali derivanti dall'applicazione dell'articolo 64, commi 6 e 7, del DI n. 73 del 2021, l'atto definitivo di compravendita, stipulato nei primi due mesi del 2024, deve considerarsi *"neutro"* rispetto alla maturazione del diritto al credito d'imposta da riacquisto prima casa (articolo 7, legge n. 448/1998).

In particolare:

In caso di un nuovo atto di acquisto soggetto a imposta di registro	l'eventuale utilizzo del suddetto credito, in diminuzione dall'imposta dovuta in assenza della disposizione agevolativa, deve considerarsi come non avvenuto, in quanto l'acquisto effettuato dal soggetto "under 36", una volta integrato, non costituisce più valido presupposto per la maturazione del credito d'imposta da riacquisto . Quindi, non assume rilievo per la determinazione dello stesso; in ogni caso, il credito d'imposta di cui all'articolo 3, comma 12- <i>quaterdecies</i> , del decreto Milleproroghe è riconosciuto al contribuente limitatamente alle imposte effettivamente versate.
Nell'ipotesi, invece, in cui il nuovo atto di acquisto sia soggetto a Iva	Qualora l'acquirente abbia già utilizzato il credito d'imposta da "riacquisto prima casa" per compensare imposte diverse da quelle dovute in atto (ad esempio, in relazione a un atto di donazione), lo stesso può usufruire del credito d'imposta di cui all'articolo 3, comma 12- <i>quaterdecies</i> , del decreto Milleproroghe, per un importo pari alle imposte (Iva, registro e ipocatastali in misura fissa) versate al netto del credito d'imposta da riacquisto già utilizzato; in caso, inoltre, di successiva alienazione e riacquisto di altro immobile, per il quale il contribuente abbia diritto a usufruire dei benefici "prima casa", a questi spetterà un credito d'imposta da riacquisto, calcolato senza tenere conto dell'atto per il quale si è usufruito del beneficio fiscale "prima casa <i>under 36</i> ", da considerarsi "neutro".

Atto stipulati dal 1 marzo al 31 dicembre 2024

Infine, nella circolare in commento i funzionari precisano che per gli atti definitivi stipulati dal 1° marzo 2024 al 31 dicembre 2024, i quali, al ricorrere dei presupposti di legge, accedono al beneficio "prima casa *under 36*", continuano a trovare applicazione i chiarimenti forniti con la circolare n. 12/E del 2021 (paragrafo 4), relativamente alla disciplina del credito d'imposta da riacquisto (articolo 7, commi 1 e 2, della legge n. 448/1998).

Riferimenti legislativi

- Circolare Agenzia delle Entrate del 18 giugno 2024, n. 14/E;
- Decreto-legge 30 dicembre 2023, n. 215, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 febbraio 2024, n. 18.