

Rag. Renzo Del Rosso

Massa e Cozzile, li 01 marzo 2024

Circolare n°07

Ai gentili Clienti
Loro sedi

Agevolazioni prima casa under 36 anche per i preliminari firmati nel 2023

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarla in merito alla validità delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa da parte dei giovani con un'età inferiore a 36 anni anche per i preliminari firmati nel 2023, a condizione che la stipula del contratto definitivo venga formalizzata entro il 31 dicembre 2024.

Agevolazioni prima casa under 36 anche per i preliminari firmati nel 2023

Premessa

Per favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età inferiore a 36 anni, il DL Sostegni bis n. 73/2021 ha introdotto alcune agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette per l'acquisto della "prima casa". Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023.



NOTA BENE – Grazie ad un emendamento approvato in sede di conversione in legge del DL Milleproroghe **le agevolazioni sono valide anche per i preliminari firmati e registrati nel 2023, a condizione che la stipula del contratto definitivo, anche nei casi di trasferimento della proprietà da cooperative edilizie ai soci, sia formalizzata entro il 31 dicembre 2024.**



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2020 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>
Polizza professionale IFL0001307.7150 AIG Europe S.a.



Rag. Renzo Del Rosso

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 DI Milleproroghe, agli acquirenti sarà attribuito un credito d'imposta di importo pari alle imposte corrisposte dagli stessi acquirenti in eccesso. Il credito sarà utilizzabile in compensazione dal 2025.

Le agevolazioni

compravendite non soggette a IVA	→	esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale;
compravendite soggette a IVA	→	<ul style="list-style-type: none">• esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale;• riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto;
finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo	→	esenzione dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

Soggetti beneficiari	<ul style="list-style-type: none">• giovani che non abbiano compiuto 36 anni al momento del rogito;• con un ISEE non superiore a 40.000 euro.
Condizioni	<p>Oltre al requisito anagrafico e a quello economico, i soggetti interessati devono integrare i requisiti già stabiliti ai fini dell'agevolazione "prima casa", ossia:</p> <ul style="list-style-type: none">• avere o stabilire la propria residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile;• dichiarare, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, nemmeno in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;• dichiarare, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, neppure per quote o in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle stesse agevolazioni "prima casa". In caso contrario, è necessario vendere l'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto.



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2020 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>
Polizza professionale IFL0001307.7150 AIG Europe S.a.



Rag. Renzo Del Rosso

Immobili ammessi al beneficio	<ul style="list-style-type: none">• A/2 (abitazioni di tipo civile);• A/3 (abitazioni di tipo economico);• A/4 (abitazioni di tipo popolare);• A/5 (abitazione di tipo ultra popolare);• A/6 (abitazione di tipo rurale);• A/7 (abitazioni in villini);• A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).
Pertinenze	<p>L'agevolazione trova applicazione anche con riferimento alle pertinenze dell'immobile principale, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.</p> <p> ATTENZIONE! L'acquisto della pertinenza può avvenire contestualmente a quello dell'abitazione principale o con atto separato.</p> <p>In tale ultimo caso, tuttavia, anche l'atto di acquisto della pertinenza deve essere stipulato entro il termine di validità temporale dell'agevolazione in esame e nel rispetto dei requisiti soggettivi previsti.</p>
Credito d'imposta	<p>Il credito d'imposta può essere:</p> <ul style="list-style-type: none">• portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;• utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;• utilizzato in compensazione limitatamente all'importo non fruito con le precedenti modalità. <p> ATTENZIONE! Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.</p>
Codice tributo	<ul style="list-style-type: none">• "6928" denominato "Credito d'imposta "prima casa under 36" - art. 64, c. 7, DL n. 73 del 2021". <p>Il codice andrà esposto nella sezione "Erario", nella colonna "importi a credito compensati", o, nei casi in cui il contribuente debba procedere al riversamento dell'agevolazione, nella colonna "importi a debito versati".</p> <p>Il campo "anno di riferimento" deve essere valorizzato con il periodo d'imposta in cui è stato stipulato l'atto traslativo a titolo oneroso della proprietà, nel formato "AAAA".</p>



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2020 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>
Polizza professionale IFL0001307.7150 AIG Europe S.a.



Rag. Renzo Del Rosso

Inoltre, la garanzia statale dell'80% della quota capitale del mutuo per l'acquisto della prima casa, riservata ai soggetti con un ISEE non superiore a 40.000 euro che rientrano nelle categorie prioritarie, ossia:

- ✓ giovani coppie coniugate ovvero conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno due anni;
- ✓ nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi;
- ✓ conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati;
- ✓ giovani di età inferiore a 36.

è prorogata fino al 31 dicembre 2024.

La garanzia massima può essere concessa anche quando il Tasso Effettivo Globale (TEG) sia superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), nel rispetto di determinate condizioni. In particolare, è stato stabilito che il TEG può superare il TEGM nella misura massima pari al differenziale tra la media del tasso Interest Rate Swap a 10 anni calcolata nel mese precedente al mese di erogazione e la medesima media calcolata nel trimestre sulla base del quale è stato calcolato il TEGM in vigore. Tale disposizione si applica in caso di differenziale positivo. Invece, nel caso in cui tale differenziale risulti negativo, i soggetti finanziatori sono tenuti ad applicare le condizioni di maggior favore in relazione al TEGM in vigore.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse..... 



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2020 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>
Polizza professionale IFL0001307.7150 AIG Europe S.a.

