
Prima casa per gli “under 36”

Autore: Adriano Pischetola

Fonte: Città Nuova

Forti incentivi per l'acquisto della prima casa e per la stipula di eventuali finanziamenti finalizzati all'acquisto per chi ha meno di 36 anni: le novità del decreto “sostegni bis” in vigore già dal 26 maggio 2021

Fino al 30 giugno 2022 per chi provveda alla **stipula dell'atto di acquisto di una prima casa** e durante tutto l'anno in cui avviene l'acquisto non risulti aver già compiuto 36 anni, **si potrà beneficiare di un forte incentivo fiscale: l'abbattimento di ogni imposta (di registro, ipotecarie e catastale)** se si acquista da un privato o, in alternativa, se si acquista in regime Iva, l'ottenimento di un credito d'imposta pari all'Iva versata, da utilizzare in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; o ancora da utilizzare in compensazione con altri tributi o oneri fiscali dovuti. Analogamente, e per lo stesso lasso temporale, a favore dei soggetti sopra detti **è previsto l'azzeramento dell'imposta sostitutiva** che colpisce i finanziamenti e i mutui contratti con banche e istituti di credito (che di regola è nella misura dello 0,25% dell'importo erogato), sempreché finalizzati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorrano le condizioni e i requisiti per la prima casa di abitazione. Va peraltro precisato che per prima casa di abitazione s'intende quella che va ad acquistare (o per la quale viene perfezionato il contratto di finanziamento da parte di) chi possieda determinati e particolari requisiti o si trovi in particolari condizioni soggettive (residenza nel Comune ove è sito l'immobile, impossidenza in detto Comune di altra unità abitativa, mancata fruizione delle agevolazioni per l'acquisto di altro immobile, anche pro-quota, in tutto il territorio nazionale come prima casa). **Deve inoltre concorrere – per quanto sopra – anche un requisito reddituale**, e cioè che risulti per i soggetti in questione un Isee (che l'indicatore della situazione economica equivalente) con un importo non superiore a 40 mila euro annui. **La normativa del decreto “sostegni bis” (n.73/2021)** non prevede la necessaria produzione di alcuna particolare documentazione per fruire degli incentivi fiscali illustrati, e quindi anche in assenza di specifica documentazione giustificativa **si ha diritto ad accedere agli incentivi in base a semplice dichiarazione dell'interessato**, nel momento in cui si stipula l'atto di acquisto e/o di finanziamento. È evidente peraltro che **resta intatta la facoltà di verifica della sussistenza dei requisiti soggettivi e reddituali in capo all'amministrazione finanziaria**; e laddove, in seguito a successivi accertamenti e/o controlli, risultasse la insussistenza dei requisiti richiesti, saranno dovute le imposte ordinarie previste per il tipo di atto posto in essere con applicazione di sanzioni amministrative nella misura del 30% più gli interessi di legge.