Acquistare casa, l'Agenzia delle Entrate aggiorna la Guida

26 Gennaio 2023

Sino alla fine del 2023 i giovani "under 36" con ISEE non superiore a 40.000 euro potranno fruire degli incentivi per l'acquisto della prima casa. Tutte le condizioni per l'utilizzo di questo incentivo, insieme ad un quadro generale del trattamento tributario riservato all'acquisto della casa, sono contenute nella **Guida per l'acquisto della casa**: **le imposte e le agevolazioni fiscali,** dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata a gennaio 2023.

La guida riguarda principalmente gli acquisti effettuati da persone fisiche, si riferisce sia alle compravendite tra "privati" che a quelle tra privati e imprese e si occupa, tra le altre cose, delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, sia a livello generale, che in relazione agli acquisti compiuti dagli "under 36".

Quest'ultima agevolazione, introdotta dal DL 73/2021 in favore dei giovani con età inferiore a 36 anni che stipulano un atto di acquisto della "prima casa" tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023, è stata di recente prorogata sino a fine anno, dalla legge di Bilancio 2023 (art.1, co.74, legge 197/2022).

Si ricorda che l'agevolazione riguarda gli "under 36" con reddito Isee non superiore a 40.000 euro che, sino alla fine del 2023, potranno fruire dell'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale per gli atti di acquisto a titolo oneroso della proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione, di prime case non di lusso.

In particolare, la normativa prevede che i beneficiari non devono aver compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e devono avere un ISEE non superiore a 40.000 euro annui.

Se l'acquisto è soggetto ad IVA, la norma riconosce all'acquirente un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta. Tale credito può essere 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, o può essere utilizzato in diminuzione dall'IRPEF dovuta.

Inoltre, sino al 31 dicembre 2023, i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo "prima casa" non di lusso sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative (fissata nello 0,25% dell'ammontare complessivo del finanziamento).

Occorre, inoltre, ricordare che accanto alle agevolazioni indicate, al fine di incentivare l'acquisto delle abitazioni in classe energetica elevata, la legge di Bilancio 2023 ha reintrodotto la detrazione IRPEF del 50% dell'IVA pagata sull'acquisto di abitazioni in classe A e B cedute dalle imprese costruttrici.

Questo beneficio, che aveva trovato applicazione in passato (biennio 2016-2017), attualmente è fruibile per i rogiti stipulati dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023 esclusivamente nella dichiarazione dei redditi (come detrazione IRPEF) in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

Allegati

Guida_acquisto_casa
Apri