

Acquisto prima casa: l'Agenzia delle Entrate aggiorna la Guida

11 Aprile 2024

Il contenuto che stai visualizzando è riservato agli associati ANCE.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato l'aggiornamento a marzo 2024 della **Guida per l'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali**, ove viene fornito un quadro riassuntivo - a favore degli acquirenti - sia del trattamento tributario riservato all'acquisto di un'abitazione in generale che di quello applicabile in presenza dei benefici "prima casa", con un *focus* specifico sulle agevolazioni fiscali introdotte dal decreto legge n. 73/2021 in favore dei giovani acquirenti (*i.e.* con età inferiore a 36 anni).

Ed è proprio in relazione al capitolo dedicato ai giovani acquirenti sotto i 36 anni che si registrano le principali novità che hanno indotto l'Agenzia delle Entrate a pubblicare un quadro riassuntivo aggiornato.

Al proposito si ricorda che il decreto legge n. 73/2021 aveva introdotto specifiche agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" da parte dei giovani *under 36*, che si sono rese applicabili agli atti stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023 e che consistevano:

1. nell'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;
2. per gli acquisti soggetti a IVA, anche nel riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta al venditore;
3. nell'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.

Tali agevolazioni - come anticipato - si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023 dai giovani di età inferiore a 36 anni e con ISEE non superiore alla soglia di 40.000 euro.

La Legge di bilancio 2022, infatti, ha prorogato di sei mesi il termine originario del 30 giugno 2022; termine ulteriormente prorogato di un anno dalla Legge di bilancio 2023.

Il bonus è, dunque, giunto a naturale scadenza, non essendo stato rinnovato anche per il 2024. Viene, così, meno la misura di favore per i giovani che intendono acquistare casa, ai quali si applicheranno le agevolazioni previste per la generalità dei contribuenti.

Tuttavia - come evidenziato nell'aggiornamento alla Guida - la legge 18/2024, di conversione del decreto legge n. 215/2023 (c.d. decreto Milleproroghe), in vigore dal 29 febbraio 2024, fa salve le agevolazioni anche nelle ipotesi in cui entro il 31 dicembre 2023 sia stato solo stipulato il contratto preliminare di acquisto, a condizione che il contratto definitivo sia stipulato entro il 31 dicembre 2024.

In sostanza, gli *under 36* con ISEE non superiore a 40.000 euro annui potranno beneficiare dell'esenzione fiscale (oltre che nel caso di stipula dell'atto di acquisto della "prima casa" entro lo scorso 31 dicembre 2023) anche nell'ipotesi in cui abbiano sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto dell'abitazione entro tale data, purchè l'atto di acquisto definitivo sia stipulato entro il 31 dicembre 2024.

In virtù del fatto che tale estensione è entrata in vigore il 29 febbraio 2024, ai soggetti che, pur avendone tutti i requisiti, hanno stipulato l'atto d'acquisto prima di tale data senza fruire delle agevolazioni viene concesso un credito d'imposta, pari alle imposte corrisposte in eccesso rispetto a quelle dovute in base al regime agevolato.

Come ANCE, siamo intervenuti e continueremo ad intervenire affinché si ripristini la piena operatività della norma di favore a vantaggio degli *under 36*.

Allegati

[Guida_per_l'acquisto_della_casa_-_le_imposte_e_le_agevolazioni_fiscali](#)
[Apri](#)