Bonus prima casa “under 36” al 31 dicembre 2024: i chiarimenti dell’Ade

24 Giugno 2024

Il contenuto che stai visualizzando è riservato agli associati ANCE.

Gli under 36 che hanno sottoscritto e registrato un preliminare per l’acquisto della propria abitazione a fine 2023 e hanno stipulato il rogito tra 1° gennaio e il 29 febbraio 2024, possono fruire degli incentivi per l’acquisto della prima casa ottenendo un credito di imposta pari alle imposte versate in eccesso. Il riconoscimento del credito non è automatico, ma richiede una dichiarazione integrativa dell’atto di compravendita.

È quanto precisato, tra le altre cose, dalla **Circolare 14/E/2024** con cui l’Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in merito all’ultima e limitata estensione temporale dell’agevolazione prima casa cd. “under 36” operata dalla legge 18/2024 di conversione del DL 215/2023 (cd. Milleproroghe) che ha ammesso al bonus, in scadenza al 31 dicembre 2023, anche gli atti definitivi stipulati entro il 31 dicembre 2024, a condizione che il contratto preliminare fosse stato sottoscritto e registrato entro il 31 dicembre 2023.

Si ricorda che gli incentivi per gli under 36 riguardano, in particolare, i soggetti che non hanno compiuto 36 anni di età nell’anno del rogito, che possiedono un ISEE inferiore a 40.000 euro annui, e che intendono acquistare la proprietà, nuda proprietà, l’usufrutto, l’uso o abitazione dell’immobile “non di lusso” da destinare a “prima casa”. In tal caso, questi soggetti godono dell’esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale per gli atti soggetti ad imposta di registro, o di un credito di imposta pari all’IVA applicata prezzo per gli atti soggetti ad IVA. Questo particolare regime agevolativo è stato introdotto dalla Legge 106/2021, di conversione del decreto legge 73/2021 cd. “Sostegni bis”, ed è stato prorogato sino al 31 dicembre 2023 dalla legge 197/2022.

Successivamente è intervenuto il DL 215/2023 (vigente al 31 dicembre 2023) che, senza introdurre una proroga tout court, ha fatto salvi i preliminari sottoscritti e registrati entro il 2023, a condizione che gli atti definitivi venissero redatti entro il 31 dicembre 2024. Allo stesso tempo, la legge di conversione del decreto, entrata in vigore solo il 29 febbraio 2024 ha introdotto una moratoria per tutti i rogiti conclusi tra il 1° gennaio e il 29 febbraio 2024, riconoscendo in tal caso agli acquirenti under 36, che possedessero tutti i requisiti di legge, un credito d’imposta pari alle imposte versate in eccesso.

Su quest’ultimo punto la Circolare 13/E/2024 interviene precisando che il riconoscimento di questo credito di imposta non è automatico ma richiede una dichiarazione integrativa dell’atto di trasferimento, con la quale il contribuente deve manifestare la volontà di fruire degli incentivi e affermare di essere in possesso dei requisiti richiesti. La dichiarazione resa al notaio con le stesse formalità dell’atto di trasferimento può essere fatta anche dopo il 31 dicembre 2024, ma entro il termine di utilizzo del credito. Il periodo di utilizzo di questo credito d’imposta, precisa l’Agenzia, va dal 1°gennaio 2025 al 31 dicembre 2025.

Per il resto non cambiano le condizioni di accesso all’incentivo, che è riconosciuto anche per l’acquisto della sola pertinenza e che, come detto sopra, è circoscritto ai giovani che, nell’anno del rogito, non hanno compiuto 36 anni e possiedono un ISEE non superiore a 40.000 euro. Resta fermo che per poter rogitare entro il 31 dicembre di quest’anno, occorre che i preliminari siano stati congiuntamente

stipulati e registrati entro la fine del 2023.

Allegati

CIRCOLARE_14-E-2024
Apri