Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2
39100 Bolzano
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Bonus "prima casa" under 36

Mar 20/07/2021 - 10:56

Una boccata d'ossigeno per i giovani che vogliono mettere su casa

Il dl Sostegni bis (D.L. 25 maggio 2021 n. 73) ha previsto delle misure di sostegno per i giovani *under* 36 con un ISEE* non superiore a 40.000 euro che hanno intenzione di acquistare casa e di contrarre un mutuo.

Come funzionano queste misure?

1. Niente imposte per l'acquisito

La norma (D.L. 25 maggio 2021, n. 73 pubblicato in GU. 26 maggio 2021) prevede "l'esonero dal pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali per l'acquisto della proprietà di abitazioni che abbiano i requisiti di "prima casa", o per il trasferimento o la costituzione di nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione di abitazioni che abbiano i requisiti di "prima casa" a favore di soggetti che non abbiano compiuto nell'anno 36 anni di età e che abbiano un ISEE non superiore a 40.000 euro annui."
In sede di acquisto non sarà quindi dovuta l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale. Restano da pagare l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali, per totali 320 euro. Se la compravendita è assoggettata a Iva (ad esempio si compra casa da una ditta), all'acquirente *under* 36 spetta, oltre all'esenzione dalle imposte di registro e catastali, un credito d'imposta in misura pari proprio all'Iva pagata in relazione all'acquisto.

Tale credito d'imposta, non rimborsabile, potrà essere speso in questi modi:

- per pagare imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- per pagare l'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente alla data dell'acquisto;
- per compensare somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali o di premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e sulle malattie professionali.

Possono beneficiare di tale agevolazione i soggetti che non abbiamo compiuto 36 anni di etá nell'anno in cui l'atto é rogitato e che abbiano un valore ISEE non superiore a 40.000 euro annui

2. Mutui prima casa – Fondo di garanzia

Altra misura contenuta nel Dl Sostegni bis prevede che i giovani che non hanno ancora compiuto 36 anni, e con Isee fino a 40 mila euro, anche senza un contratto di lavoro a tempo indeterminato, possano accedere al Fondo di garanzia sui mutui per la prima casa, ottenendo di fatto un prestito dalla banca per un importo pari al **80% del prezzo della casa garantito dallo Stato.**

Ecco le condizioni agevolative:

- ciò vale per i mutui stipulati dal 24 giugno 2021 al 31 giugno 2022;
- a garantire l' 80% ci penserà lo Stato grazie al Fondo di garanzia per la prima casa;
- **sono escluse dal mutuo agevolato le categorie catastali A1, A8, A9;**
- **non si paga l'imposta di registro;**
- **non si paga l'imposta ipotecaria e catastale;**

Insomma restano a carico dei giovani *under* 36 solo le eventuali spese d'agenzia e le spese del notaio. Per queste ultime era previsto nella bozza del decreto una riduzione del 50%, riduzione che purtroppo é andata a scomparire nel testo ufficiale del decreto ma che avrebbe fatto molto comodo ai giovani!

Ulteriori informazioni possono essere reperite alla pagina internet: https://www.consap.it/famiglia-e-giovani/fondo-di-garanzia-mutui-prima-casa/

3.Esenzione imposta sostitutiva sui finanziamenti

A completamento del pacchetto di agevolazioni fiscali a favore dei giovani acquirenti di prima casa, nei loro confronti è prevista anche l'esenzione dall'imposta sostitutiva gravante sui finanziamenti accesi per questa finalità. La sussistenza delle condizioni e dei requisiti "prima casa" deve risultare da

dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o a esso allegata. Ricordiamo che i finanziamenti per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della "prima casa" sono ordinariamente soggetti **all'imposta sostitutiva dello 0,25%**.

4. Validitá temporale del bonus

Le disposizioni di favore per stimolare l'autonomia abitativa dei giovani come sopra indicate non sono inserite stabilmente nell'ordinamento nazionale, ma hanno durata limitata, valendo soltanto per gli atti stipulati nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore del "Sostegni bis" **26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022**.

*La simulazione del calcolo dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) può essere effettuato al seguente link: https://servizi2.inps.it/servizi/Iseeriforma/home.aspx