

Prima casa under 36, bonus per tutto il 2023

Legge di Bilancio



Necessaria l'attestazione valida di un Isee ordinario che non superi i 40mila euro

Angelo Busani

L'agevolazione "prima casa - under 36" è stata prorogata per compravendite e mutui stipulati fino al 31 dicembre 2023 (articolo 1, comma 74 legge 197/2022). Il beneficio consiste:

a) nel caso di compravendita non imponibile a Iva, nell'esenzione da imposte di registro, ipotecaria e catastale;

b) nel caso di compravendita imponibile a Iva, nella concessione di un credito d'imposta in misura pari all'Iva versata (oltre che nell'esenzione da imposte di registro, ipotecaria e catastale, dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie);

c) nel caso di mutuo, nell'esenzione dall'imposta sostitutiva.

Detto credito d'imposta può essere utilizzato:

- in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni do-

vute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;

- in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;

- in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Del beneficio in parola possono avvalersi gli acquirenti/mutuatari che:

a) non abbiano ancora compiuto il 36° anno di età nell'anno in cui è stipulato il contratto (quindi, nel 2023, i nati dal 1° gennaio 1988 in avanti);

b) abbiano un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non superiore a 40.000 euro annui.

Nel caso di una pluralità di acquirenti/mutuatari i presupposti per l'avvalimento dell'agevolazione devono riguardare a ciascun soggetto e quindi l'agevolazione si applica solo a chi abbia i requisiti richiesti;

a chi non abbia i requisiti, si applicano le imposte ordinarie (calcolate in base al valore imponibile riferibile a ciascun acquirente/mutuatario).

L'Isee deve essere in corso di validità alla data del rogito e, pertanto, deve essere richiesto mediante la presentazione della relativa dichiarazione sostitutiva unica (Dsu) in data anteriore o contestuale al contratto.

L'Isee è quello "ordinario" (cioè riferito al reddito complessivo familiare al 31 dicembre del secondo anno antecedente); tuttavia può essere utilizzato anche l'Isee "corrente", il quale può essere richiesto dal contribuente, qualora si sia verificata una delle seguenti situazioni:

- la sospensione, la riduzione o la perdita dell'attività lavorativa;
- l'interruzione dei trattamenti previdenziali, assistenziali e indennitari;
- una diminuzione superiore al 25 per cento del reddito familiare complessivo (rispetto all'Isee ordinario);
- una diminuzione superiore al 20 per cento della situazione patrimoniale (rispetto all'Isee ordinario).

La legge non impone particolari prescrizioni documentali per l'avvalimento dell'agevolazione.

Pertanto, è sufficiente che il contribuente dichiari nel contratto che intende avvalersene, attestando di avere un valore Isee non superiore a 40.000 euro e di essere in possesso della relativa attestazione in corso di validità o di aver già provveduto a richiederla.

I REQUISITI

L'agevolazione

Il beneficio riguarda compravendite e mutui stipulati fino al 31 dicembre 2023

Isee corrente

Possibile l'uso dell'Isee corrente in alcune situazioni: dalla perdita del lavoro alla diminuzione del reddito familiare