

# Prima casa under 36, stop alle agevolazioni fiscali

## Legge di Bilancio



Resta la garanzia all'80% sui mutui ma saltano gli sconti del Sostegni-bis

### Giuseppe Latour

Stop alle agevolazioni fiscali per gli acquisti di prime case da parte di under 36. Si chiuderanno, salvo nuovi interventi, nel 2023 le esenzioni da imposte di registro, ipotecarie e catastali, il credito di imposta Iva e l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i mutui. Il disegno di legge di Bilancio 2024, con l'articolo 3, interviene infatti solo sui mutui prima casa, allungando la vita della garanzia statale rafforzata all'80% per queste compravendite. Ma non proroga il resto della norma.

Al momento, quindi, nella manovra c'è la proroga di un anno dalla fine del 2023 alla fine del 2024 del regime speciale introdotto dal decreto Sostegni-bis (Dl n. 73/2021) per innalzare dal 50% all'80% della quota capitale la garanzia del Fondo per i mutui prima casa.

Quindi, per alcune categorie considerate prioritarie (giovani coppie, nuclei familiari monoge-

ditoriali con figli minori, conduttori di alloggi Iacp e giovani di età inferiore ai 36 anni) viene prevista una copertura rafforzata, nel caso in cui abbiano un Isee non superiore a 40mila euro annui e richiedano un mutuo superiore all'80% del prezzo dell'immobile, comprensivo di oneri accessori. «Tale proroga - spiega la relazione illustrativa al Ddl depositato in Senato - si rende necessaria per continuare a tutelare le categorie più fragili e a supportarle nell'acquisto di un bene primario». A questo proposito viene previsto il rifinanziamento del fondo di garanzia per 282 milioni di euro.

Il decreto Sostegni-bis, però, prevedeva in quella stessa norma (l'articolo 64) anche altre misure, con un obiettivo simile. E su queste la proroga non arriva: si chiuderanno, allo stato attuale, il 31 dicembre 2023. Sono agevolazioni che riguardano soggetti che - secondo quanto dice la legge - «non hanno

ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato» e che hanno un Isee non superiore a 40mila euro. Al momento dell'acquisto della prima casa (ad eccezione delle categorie catastali A1, A8 e A9 perché considerate di lusso) per loro ci sono diverse agevolazioni.

Il comma 6 della norma prevede che, nei casi in cui l'atto di acquisto immobiliare sia soggetto ad imposta di registro, ci sia l'esenzione «dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale». Nel caso in cui, invece, si tratti di acquisti soggetti ad Iva (come le cessioni effettuate dalle imprese costruttrici entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione), oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, viene prodotto a favore degli acquirenti under 36 un credito d'imposta, non rimborsabile, «di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto».

Ancora, per i mutui erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo a soggetti che ricadono in queste agevolazioni, c'è anche l'esenzione dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative. Tutto quanto scadrà il prossimo 31 dicembre.

Era stata proprio la legge di Bilancio 2023 ad operare l'ultimo rinvio, spostando il termine del 31 dicembre 2022 in avanti di un anno. Ora qualche novità potrebbe arrivare nella legge di conversione del decreto Anticipi o con un eventuale maxi emendamento alla manovra.

### IN BREVE

#### La mancata proroga

Il disegno di legge di Bilancio proroga, all'articolo 3, la garanzia rafforzata per i mutui prima casa di under 36. Non viene, però, prorogata la parte fiscale del decreto Sostegni bis. Così saltano alla fine del 2023 le esenzioni sulle imposte di registro, ipotecarie e catastali, il credito di imposta Iva e l'esenzione dalla sostitutiva sui mutui