

Cuneo, lì 13 ottobre 2021

Egregio **CLIENTE**

Prot. n. 44/2021

HAI MENO DI 36 ANNI? È IL MOMENTO GIUSTO PER COMPRARE CASA

Per l'applicazione delle imposte sui trasferimenti in misura agevolata (IVA al 4% o imposta di registro al 2%) è richiesto all'acquirente il possesso dei cd. requisiti "**prima casa**", ossia:

- **residenza nel comune** dove è situato l'immobile o impegno a trasferirla;
- **non possedere** altra casa di abitazione nel comune ove è situato l'immobile che si acquista;
- l'agevolazione **non** spetta se si possiede un immobile, anche per una piccola quota, acquistato con le agevolazioni prima casa.

Con la finalità di favorire l'autonomia abitativa dei giovani, per i soggetti di età fino a 36 anni, in possesso di specifici requisiti reddituali/patrimoniali, è stabilito, in presenza dei requisiti "prima casa", **l'esonero dal pagamento delle imposte sui trasferimenti** nonché dell'imposta sostitutiva dovuta per la stipula dei mutui per acquisto, costruzione o ristrutturazione.

Le agevolazioni spettano per gli **atti stipulati dal 26.5.2021 al 30.6.2022.**

L'agevolazione in esame spetta:

<ul style="list-style-type: none">• per i trasferimenti non soggetti ad IVA	Per l'imposta di registro, ipotecaria e catastale.
<ul style="list-style-type: none">• per gli acquisti da imprese di costruzione soggette ad IVA	Con riferimento all'IVA dovuta. Fermo restando che l'IVA viene comunque corrisposta all'impresa da parte dell'acquirente, a quest'ultimo è attribuito un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta.

I **requisiti soggettivi** in capo all'acquirente, oltre al possesso dei requisiti "prima casa", sono:

1. **non** avere ancora compiuto **36 anni di età nell'anno di stipula dell'atto**;
2. avere un **ISEE non superiore a €40.000 annui.**

Il credito d'imposta, **in caso di acquisto con IVA**, può essere utilizzato:

- **in diminuzione delle imposte indirette** (registro, ipotecaria, catastale) dovute in relazione agli atti successivi alla data di acquisto;
- **in diminuzione dell'IRPEF** dovuta sulla dichiarazione dei redditi;
- **in compensazione** nel mod. F24.

AGEVOLAZIONE SUI MUTUI PER ACQUISTO, COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE

Al ricorrere delle situazioni soggettive sopra illustrate è altresì previsto **l'esonero dall'imposta sostitutiva pari allo 0,25%** delle somme oggetto di finanziamento, per la stipula del mutuo per **l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione** degli immobili per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti indicati nel paragrafo precedente, nonché l'esonero dall'imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo.

L'agevolazione è **limitata nel tempo**, in quanto applicabile soltanto per gli **atti stipulati entro il 30.6.2022**.

IMPOSTE CON REQUISITI PRIMA CASA	ACQUISTO <u>SENZA</u> BONUS UNDER 36		ACQUISTO <u>CON</u> BONUS UNDER 36
	CON IVA	SENZA IVA	
IVA	4%	-	0
Imposta di registro – proporzionale	-	2% min. €1.000	0
Imposta di registro – fissa	200	-	0
Imposta ipotecaria	200	50	0
Imposta catastale	200	50	0
Imposta di bollo	230	230	230
Tasse ipotecarie + tributi catastali	90	90	90