

UNDER 36 - AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA - I chiarimenti dell'Agenzia delle entrate su proroga e presupposti per il 2024

Per favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età inferiore a 36 anni, il decreto legge n. 73/2021 (c.d. "Decreto Sostegni bis"), successivamente convertito dalla L. n. 106 del 2021, all'articolo 64, commi 6, 7 e 8, ha introdotto nuove agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette per l'acquisto della "prima casa".

Agevolazioni che sono state successivamente prorogate per il 2022, dall'articolo 1, comma 151 della L. n. 234/2021 (Legge di bilancio 2022), e per il 2023, dall'articolo 1, comma 74 della L. n. 197/2022. Nessuna altra proroga è stata poi prevista dalla legge di bilancio 2024. Senonchè, con la legge n. 18 del 2024, di conversione del D.L. n. 215/2023 (c.d. "Milleproroghe"), al fine di dare certezza ai rapporti giuridici inerenti all'acquisto della casa di abitazione da parte dei soggetti "under 36" con un ISEE non superiore a 40.000,00 euro, sono stati inseriti all'articolo 3 del predetto decreto-legge: - il comma 12-terdecies, il quale proroga al 31 dicembre 2024 il termine per l'acquisto della casa di abitazione, ivi compreso il trasferimento della proprietà da cooperative edilizie ai soci, ai fini della fruizione delle agevolazioni "prima casa under 36"³, limitatamente ai soggetti che abbiano sottoscritto e registrato, entro il 31 dicembre 2023, il relativo contratto preliminare; - il comma 12-quaterdecies, che riconosce agli acquirenti un credito d'imposta, d'importo pari alle imposte corrisposte in eccesso - rispetto a quelle che sarebbero state dovute ai sensi del comma 12- terdecies - per gli atti definitivi stipulati nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2024 e la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto stesso (29 febbraio 2024).

L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 14/E del 18 giugno 2024, ha fornito le istruzioni operative per l'applicazione della proroga del bonus prima casa under 36, prevista dalla legge di conversione del decreto Milleproroghe. La novella normativa in esame - precisa l'Agenzia delle entrate - non ha modificato né i requisiti soggettivi per accedere al beneficio (che è rivolto ai giovani che non abbiano ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto definitivo è rogитato e che abbiano un ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui), né il regime agevolativo da applicare. Per quanto riguarda il possesso di un ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui, l'Agenzia precisa che il suddetto requisito deve sussistere al momento della stipula del contratto definitivo. Con riferimento, invece, ai contratti definitivi stipulati a decorrere dal 1° marzo 2024, relativamente alle modalità di attestazione dell'ISEE, l'Agenzia rinvia a quanto chiarito con la circolare n. 12/E del 14 ottobre 2021. Con riferimento agli atti definitivi di acquisto di una casa di abitazione stipulati nel periodo compreso tra il 1° gennaio e il 29 febbraio 2024 (data di entrata in vigore della legge di conversione n. 18/2024), l'Agenzia precisa che il contribuente che non abbia ancora compiuto 36 anni di età nel 2024 (anno in cui l'atto è rogитato) e presenti un valore ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui può usufruire di un credito d'imposta di importo pari alle imposte corrisposte in eccesso, rispetto a quelle che sarebbero state dovute ai sensi del comma 12-terdecies, a seguito della fruizione dei benefici "prima casa under 36". Detto credito d'imposta è utilizzabile soltanto nel periodo temporale compreso tra il 1° gennaio 2025 e il 31 dicembre 2025, con le modalità previste dall'articolo 64, comma 7, del D.L. n. 73 del 2021, convertito dalla L. n. 106/2021.