

feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

MENU



Nuova vita per le agevolazioni prima casa per "under 36"

Argomento: **Novità normative** Pubblicato il **29 Febbraio 2024** da **Annalisa Annoni**

La **Legge n. 18 del 23 febbraio 2024** (pubblicata nella **Gazzetta Ufficiale n. 49 del 28 febbraio 2024**), portante conversione con modificazioni del D.L. n. 215 del 20 dicembre 2023, riporta in vigore le **agevolazioni per gli acquisti di prime case** da parte di soggetti "under 36", anche se con limitazioni.

L'articolo 64, commi 6, 7, 8, 9 e 10 del D.L. 25 maggio 2021 n. 73 (convertito con Legge n. 106/2021) aveva introdotto le cosiddette agevolazioni "under 36", in base alle quali:

- gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" di abitazione (tranne quelle di categoria catastale A1, A8 e A9) – nota II-bis all'art.1, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/86 -, e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse erano esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale se stipulati a favore di soggetti che non avessero ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto era rogitato e che avessero un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), stabilito ai sensi del regolamento di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159, non superiore a 40.000 euro annui;
- per i predetti atti di cui al comma 6, relativi a cessioni soggette all'Imposta sul Valore Aggiunto, era attribuito agli acquirenti che non avessero ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto era stipulato un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto;
- i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorressero le condizioni e i requisiti di cui al citato comma 6, e sempreché la sussistenza degli stessi risultasse da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo, erano esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in

[Privacy - Termini](#)

ragione dello 0,25 % dall'articolo 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601.

Tutte le predette agevolazioni, più volte prorogate (da ultimo in forza dell'art. 1, comma 74, Legge 29 dicembre 2022, n. 197, ossia dalla Legge di Bilancio per il 2023) erano cessate e venute meno il 31 dicembre 2023.

Né la Legge n. 213/2023 (Legge di bilancio per il 2024), né il citato D.L. 215/2023 (cosiddetto "Milleproroghe") avevano previsto un'ulteriore estensione del periodo di applicabilità di tali norme.

Ora, tramite un emendamento appositamente inserito in sede di conversione del predetto Decreto Legge n. 215/2023, l'agevolazione per gli acquisti di prime case d'abitazione da parte di giovani "under 36" aventi i requisiti di cui al citato D.L. 73/2021 risorge e trova nuova vita, anche se con delle specifiche limitazioni.

La Legge n. 18/2024 dispone infatti che all'art. 3 del citato Decreto oggetto di conversione con modificazioni, dopo il comma 12 siano aggiunti ulteriori commi fra i quali il nuovo comma 12-terdecies prevede espressamente che le agevolazioni di cui all'articolo 64, commi 6, 7 e 8 del D.L. n. 73/2021, convertito in Legge n. 106/2021, si applicano anche nei casi in cui, entro il termine indicato al comma 9 del citato art. 64 (e pertanto entro il 31 dicembre 2023) sia stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto della casa di abitazione, a condizione che il contratto definitivo di compravendita sia stipulato entro il 31 dicembre 2024, e ciò anche nei casi di trasferimento della proprietà da cooperative edilizie ai soci.

Questa reviviscenza delle agevolazioni "under 36", limitata comunque alla fattispecie sopra esposta, è stata reintrodotta al fine di dare certezza ai rapporti giuridici inerenti l'acquisto della casa di abitazione da parte dei soggetti cui le agevolazioni del sopracitato art. 64 D.L. 73/2021 erano destinate.

Merita attenzione la formulazione della norma, in base alla quale il preliminare deve essere non solo stipulato ma anche registrato entro il 31 dicembre 2023 per far sì che il definitivo sia agevolato. Presumibilmente con tale formulazione il legislatore ha inteso far sì che la nuova norma possa applicarsi solo in correlazione a preliminari aventi data certa (onde evitare eventuali abusi).

Se questa è la ratio legis si potrebbe ragionevolmente sostenere che, in presenza dei requisiti "under 36" richiesti dalla Legge per beneficiare dell'agevolazione di cui sopra, un contratto preliminare stipulato con atto notarile (e perciò avente data certa) nel corso del mese di dicembre 2023, ancorché registrato – nei termini di Legge – in gennaio 2024, possa essere utile per far sì che il contratto definitivo di vendita stipulato entro il 31 dicembre 2024 fruisca della agevolazione di cui alla nuova norma.

Inoltre, con la Legge di conversione in oggetto il legislatore, considerato il lasso temporale intercorso tra il 31 dicembre 2023, data in cui era scaduto il termine di vigenza delle predette agevolazioni, e la data di entrata in vigore della sopracitata Legge di conversione del Decreto "Milleproroghe", ha disposto l'introduzione di un ulteriore comma all'art. 3 del Decreto "Milleproroghe" stesso, il comma 12-quaterdecies, il quale prevede che nei casi di contratti definitivi di cui alla fattispecie sopra indicata (pertanto: acquisti di prime case da parte di soggetti "under 36" con ISEE non superiore a 40.000 euro annui, preceduti da contratto preliminare stipulato e registrato entro il 31 dicembre 2023) stipulati nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2024 e la data di entrata in vigore della Legge di conversione in parola, agli acquirenti è attribuito un credito d'imposta di importo pari alle imposte corrisposte dagli stessi acquirenti in eccesso rispetto a quelle che sarebbero state dovute ai sensi della reintrodotta agevolazione.

Tale credito d'imposta sarà utilizzabile nell'anno 2025 con le modalità previste dal comma 7 dell'articolo 64 del Decreto Legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 106/2021.

Pertanto: tale credito d'imposta potrà essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero potrà essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto e potrà altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del Decreto Legislativo 9 luglio 1997 n. 241.

Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Inserisci la tua e-mail... *

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la tua Inbox (o la cartella Spam), grazie!

AUTORE



Annalisa Annoni

Annalisa è moglie, mamma e notaio. Nominata nel 2008 con prima sede Santhià, è in esercizio a Cantù dall'aprile del 2009. Ha fatto parte del Comitato Direttivo dell'Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia – Guido Roveda negli anni 2012 e 2013.



agevolazioni prima casa, Under 36

ARTICOLO PRECEDENTE

← **Legal English – Peter's Pills – Lesson 69 – Wills**



Federnotizie

Testata edita a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia – "Guido Roveda"

Regolarmente iscritta dal 13 maggio 1988 al n. 345 del Registro della Stampa presso il Tribunale di Milano (MI).

C.F. e P.IVA 07975360962

Chi siamo


 Federnotizie.it


 La Redazione

■ Note sulla Privacy

■ Informazioni legali

Contatti


 Scrivi alla Redazione

 Chiedi Login e Password per
Archivio e/o Articoli protetti

 Area fornitori




Help us!

 Contribuisci a
FederNotizie!



Copyright Federnotizie - Tutti i diritti riservati 2023 | Website by Dario Banfi.