



# Isee bonus prima casa under 36, come fare per beneficiare dell'agevolazione e pagare meno tasse

di Redazione Borsainside | 24-01-2022



Il bonus prima casa under 36 è stato prorogato anche per il 2022 ma per accedervi bisogna anche rientrare nel tetto Isee, ecco cosa bisogna sapere

La **Legge di Bilancio 2022** conferma la validità di alcune agevolazioni per comprare casa che già conosciamo, come il bonus prima casa ed il **bonus casa per under 36**. In particolare nel caso di questa seconda misura ricordiamo che occorre soddisfare non solo il requisito anagrafico ma anche un requisito reddituale, e nello specifico non bisogna superare il tetto Isee fissato.

Quando parliamo del bonus casa per under 36 ci riferiamo ad un'agevolazione che permette di risparmiare sugli **importi da versare a titolo di imposte** al momento della **stipula dell'atto notarile** di compravendita immobiliare, ma solo se si risulta in possesso dei requisiti previsti dalla normativa, a cominciare dalla condizione che l'immobile acquistato sia per l'acquirente abitazione principale.

Con la nuova manovra economica il governo di **Mario Draghi** ha quindi prorogato il bonus casa under 36 per altri 12 mesi oltre la scadenza inizialmente fissata al 31 dicembre 2021.

Ricordiamo che questo bonus va ad incidere solo sulle tasse che l'acquirente si trova a pagare al momento dell'acquisto dell'immobile, ed in particolare assicura:

- *l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, dell'imposta ipotecaria e dell'imposta catastale nel caso di compravendite non soggette a IVA*
- *l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, con il riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'Iva corrisposta al venditore nel caso di acquisti soggetti a IVA*
- *l'esenzione dal pagamento dell'imposta di bollo.*

Nell'ambito del **bonus casa under 36** ricordiamo inoltre che il credito d'imposta riconosciuto:



- può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sulle successioni e sulle donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito
- può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto con l'agevolazione
- può essere usato in compensazione attraverso il modello F24, dove si dovrà indicare il codice tributo "6928"
- può prevedere l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.

Come accedere al bonus casa under 36 e quale Isee serve

Il **bonus casa under 36** permette di non pagare le tasse previste in caso di compravendita immobiliare. Non vi sono altri benefici cui questa agevolazione permetta di accedere al di fuori di questa sorta di 'sconto' sulle imposte da versare contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

Ma quali sono i requisiti da soddisfare per poter beneficiare di quest'agevolazione esattamente? La prima condizione è che il beneficiario abbia un'**età anagrafica** che non superi i 36 anni di età, ma non è l'unico, infatti il compratore che intende accedere all'agevolazione deve prestare attenzione anche ad altri aspetti.

In sintesi possiamo affermare che il **bonus casa under 36** viene riconosciuto ai soggetti che soddisfano le seguenti condizioni:

- *età anagrafica inferiore a 36 anni nell'anno in cui si stipula l'atto notarile di compravendita immobiliare*
- *Isee non superiore al tetto di 40 mila euro.*

Se per quel che riguarda il primo dei due requisiti non vi è molto da dire, sul secondo alcuni chiarimenti sono doverosi. Infatti la prima domanda che ci si potrebbe porre è: quale Isee bisogna presentare, l'**Isee ordinario** o il **modello Isee corrente**?

Generalmente bisogna presentare l'Isee ordinario, che ha validità a decorrere dal 1° gennaio (oppure dalla data di presentazione della **Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU)** nel caso in cui questa sia successiva) fino al 31 dicembre dell'anno di riferimento.

Ricordiamo infatti che l'Isee ordinario inquadra la situazione patrimoniale e reddituale relativa ai 24 mesi precedenti rispetto all'anno in cui viene presentato. Ciò vuol dire che ad esempio l'Isee 2022 riporta i dati del 2020.

Quando parliamo dell'Isee corrente invece si tratta di un documento che riporta i dati di redditi e patrimoni degli ultimi 12 mesi, quindi più recenti. In questo caso avremo infatti un Isee 2022 che riporta i dati del 2021 e non del 2020.

In quali casi si può presentare l'Isee corrente per il bonus casa under 36

Nei casi in cui la situazione lavorativa, economica e patrimoniale dei componenti del nucleo familiare ha subito sostanziali cambiamenti rispetto a quanto riportato nella DSU ordinaria, allora è consentito ricorrere all'Isee corrente invece dell'Isee ordinario.

Quindi possiamo dire che si presenta l'**Isee corrente** nei seguenti casi:

- *quando si ha una sospensione, una riduzione, o una perdita dell'attività lavorativa del beneficiario del bonus*
- *quando si ha una interruzione dell'erogazione di trattamenti previdenziali, assistenziali e indennitari*
- *quando si verifica una riduzione, rispetto a quanto indicato nel modello Isee ordinario, superiore al 25% del reddito familiare complessivo*
- *quando si verifica una riduzione, rispetto a quanto indicato nel modello Isee ordinario, superiore al 20% della situazione patrimoniale del soggetto che accede all'agevolazione.*



Nel caso dell'Isee corrente, a differenza di quanto avviene con l'**Isee ordinario**, se si ha una variazione della sola componente reddituale si ha una validità ridotta, che si riduce a sei mesi dalla data in cui è stato presentato il modulo sostitutivo della DSU.

Se l'aggiornamento riguarda solo la componente patrimoniale, oppure entrambe le componenti, cioè sia la reddituale che la patrimoniale, l'Isee corrente ha validità fino al 31 dicembre dell'anno di presentazione del **modulo sostitutivo della DSU**.

In tutti i casi, se ci sono delle variazioni della situazione occupazionale o della fruizione di trattamenti previdenziali, assistenziali o indennitari, è necessario aggiornare l'Isee corrente entro due mesi dall'avvenuta variazione.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

