

4. CIRCOLARE N. 14/E/2024: AGEVOLAZIONE PRIMA CASA UNDER 36

Con la circolare n. 14/E del 18 giugno 2024, l'Agenzia delle entrate ha fornito dei chiarimenti in relazione alla proroga dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa da parte dei soggetti "under 36" disposta dalla conversione in legge del c.d. "Decreto Milleproroghe", avvenuta con la L. 18/2024, ed entrata in vigore il 29 febbraio scorso. La proroga consente, in presenza dei requisiti previsti dall'articolo 64, D.L. 73/2021, di fruire dell'agevolazione (che in origine era prevista fino al 31 dicembre 2023) anche per gli atti stipulati fino al 31 dicembre 2024, a condizione che entro il 31 dicembre 2023 sia stato sottoscritto e registrato il preliminare. Posto che la proroga è entrata in vigore il 29 febbraio 2024, coloro che hanno acquistato un immobile con i benefici prima casa nei primi 2 mesi del 2024 non hanno potuto fruire dell'agevolazione "under 36", versando le imposte nei modi ordinari, ossia il 4% di Iva (e registro in misura fissa) o il 2% di imposta di registro (oltre alle ipotecarie e catastali in misura fissa), nonché l'imposta sostitutiva sull'eventuale mutuo contratto per l'acquisto.

Chiarimenti dell'Agenzia delle entrate

La Legge di conversione del c.d. "Decreto Milleproroghe" ha disposto che per coloro che hanno acquistato nel periodo 1° gennaio 2024 – 29 febbraio 2024 una prima casa con i requisiti previsti per gli "under 36" possono ottenere la "restituzione" delle imposte pagate fruendo di un credito d'imposta di pari importo, da utilizzare nel corso del 2025 con le stesse modalità già previste per il credito d'imposta di cui allo stesso D.L. 73/2021, ossia:

in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati successivamente;

in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;

in compensazione nel modello F24.

Tuttavia, come precisato nella circolare n. 14/E/2024, il credito d'imposta non è riconosciuto in via automatica, bensì richiede la redazione di un atto integrativo davanti al notaio, in cui sono richiesti i benefici "under 36" e rese le dichiarazioni circa la sussistenza dei requisiti di età e reddituali (non aver compiuto 36 anni nel corso del 24 e Isee non superiore a 40.000 euro).

L'atto integrativo:

- deve contenere la dichiarazione circa il requisito reddituale in corso di validità nel 2024 o l'avvenuta richiesta, presentando apposita dichiarazione sostitutiva;
- può essere stipulato anche dopo il 31 dicembre 2024, ma comunque entro il termine di utilizzo del credito d'imposta (31 dicembre 2025);
- è esente da imposta di registro.

Per quanto riguarda la determinazione del credito d'imposta, la circolare n. 14/E/2024 precisa che:

- include le imposte di registro, ipotecarie e catastali versate sull'acquisto e su eventuali acconti o caparre in sede di preliminare, l'Iva e l'imposta sostitutiva sul mutuo;
- è invece esclusa l'Iva pagata su eventuali acconti corrisposti nel preliminare nel corso del 2023, nonché l'imposta fissa di registro dovuta per il preliminare stesso.