

# Bonus prima casa under 36: condizioni e casi particolari

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 5 Novembre 2021

Il Decreto Sostegni è intervenuto in tema di **prima casa** estendendo l'agevolazione in favore degli **acquirenti di età inferiore ai 36 anni** e ISEE non superiore a € 40.000 annui. Analisi della gestione di alcuni **casi pratici di esclusione** dall'agevolazione.

## Agevolazione prima casa: in cosa consiste

Come è noto, possono beneficiare del **bonus prima casa** i **giovani con meno di 36 anni** che abbiano un Isee non superiore 40mila euro, per gli acquisti di abitazioni avvenuti (o che avverranno) entro il 30/6/2022.

L'agevolazione riguarda non solo l'abitazione, ma anche la pertinenza dell'immobile agevolato (è il classico caso del box).

L'agevolazione consiste nell'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale (azzeramento che vale anche nel caso in cui si tratti di atto soggetto a Iva).

In caso di acquisto soggetto a Iva, è riconosciuto anche un credito d'imposta pari all'imposta pagata per l'acquisto, che potrà essere utilizzato a sottrazione delle imposte dovute su atti, denunce e dichiarazioni dei redditi successivi alla data di acquisto o usato in compensazione tramite F24.

Agevolazioni sono previste anche per i finanziamenti collegati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell'immobile.



In tal caso infatti, non è dovuta l'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

Per fruire dell'esenzione il beneficiario dovrà dichiarare la **sussistenza dei requisiti**, nel contratto oppure in un documento allegato.

E' irrilevante che l'abitazione sia stata acquistata all'asta; ciò significa che possono accedere al bonus gli immobili acquistati anche tramite questo canale.

### **Alcuni casi di esclusione dal bonus prima casa per gli under 36**

Poiché la norma fa riferimento ai **soli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso**, sono **esclusi** dalle agevolazioni però **i contratti preliminari di compravendita**.

Qualora l'agevolazione non venga fruita, pur in presenza delle condizioni di legge, è ammessa, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, formale istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra.

L'agevolazione **non spetta** qualora, ad esempio, il contribuente stipulerà un **atto di acquisto di una abitazione oggi**, e compirà **36 anni nel dicembre 2021**.

Diverso è il caso in cui lo stesso contribuente compirà 36 anni nel gennaio 2022: in tal caso, infatti, l'agevolazione spetta.

Altro caso pratico riguarda l'**acquisto in comproprietà**, in cui **solo uno degli acquirenti ha i requisiti** per richiedere le agevolazioni; in tal caso, la persona avente diritto potrà beneficiare delle **agevolazioni per la quota di sua spettanza**.

Per quanto riguarda, invece, **l'altra persona**, se ha diritto, comunque, solo all'agevolazione prima casa, beneficerà degli effetti della relativa disciplina, pagando **sulla sua quota l'imposta di registro agevolata** (2% sul valore dell'immobile, con un importo minimo di 1.000 euro) e le **imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna**.

Se l'**acquisto** è **soggetto a Iva**, invece, saranno dovute l'**Iva agevolata** al 4% e le imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Se invece non ha diritto ad alcuna agevolazione, sulla sua quota pagherà le imposte in misura ordinaria (imposta di registro del 9%, con un importo minimo di 1.000 euro, e imposte ipotecarie e catastali nella misura di 50 euro ciascuna; nel caso in cui l'acquisto sia soggetto a Iva, invece, saranno dovute l'Iva ordinaria al 10% e le imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna).

*Puoi approfondire l'argomento anche nei seguenti articoli:*

[Bonus prima casa under 36 in dichiarazione dei redditi](#)

[Legge di Bilancio 2022: l'agevolazione prima casa per gli Under 36 si allunga al 31 dicembre](#)

[Agevolazioni prima casa under 36: i chiarimenti del Fisco](#)

[L'acquisto agevolato della prima casa per i giovani under 36 anni e con redditi modesti](#)

*A cura di Danilo Sciuto*

Venerdì 5 novembre 2021