

# Proroga agevolazioni prima casa under 36 e ritorno detrazione 50% per IVA abitazioni ad alta efficienza energetica

di [Devis Nucibella](#)

Pubblicato il 24 Gennaio 2023

La **Legge di bilancio 2023** al fine di incentivare il mercato immobiliare ripropone delle agevolazioni già conosciute nell'ordinamento tributario italiano: **proroga al 2023 delle agevolazioni prima casa per under 36** e riproposizione della **detrazione al 50%** dell'Iva delle **abitazioni ad alta efficienza energetica**.

## Proroga agevolazioni prima casa under 36 e detrazione 50% per Iva abitazioni ad alta efficienza energetica - Argomenti trattati:

- Proroga al 2023 delle agevolazioni prima casa under 36
- Requisiti soggettivi
  - Limite di età
  - Isee non superiore a 40.000
- Requisiti oggettivi: prima casa
- Requisiti prima casa: tipologie di atto
- Esenzione da imposta di registro e ipotecaria; credito d'imposta e modalità di esposizione nella dichiarazione dei redditi
- Ipotesi di acquisto
- Pertinenze
- Altre agevolazioni prorogate dalla Legge di bilancio per acquisto prima casa under 36
- Detrazione Iva acquisto abitazioni alta efficienza energetica
- Iva sull'acquisto di abitazioni

\*\*\*

---

## Proroga al 2023 delle agevolazioni prima casa under 36

Con l'art. 64 del D.L.73/2021 (["Sostegni-bis"](#)) era stato introdotto, per gli acquirenti di età inferiore ai 36 anni e un ISEE non superiore a €. 40.000 annui, l'**esonero dal pagamento dell'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale in relazione ad atti traslativi della proprietà** (nonché gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione) riferiti alla "*prima casa*".

Nel caso di compravendita assoggettata ad Iva l'acquirente under 36 beneficia di un **credito d'imposta pari all'Iva versata in relazione all'acquisto**, oltre alla **esenzione dalle imposte di registro/ipo-catastali**.

### Proroga legge di bilancio 2023

Con le proroghe succedutesi nel tempo (da ultimo la [legge di bilancio 2023](#)) le disposizioni si applicano agli atti di trasferimento e di finanziamento stipulati:

- **tra il 26 maggio 2021**, data di entrata in vigore in vigore del medesimo decreto,
- **e il 31 dicembre 2023**.

## Requisiti soggettivi

Le agevolazioni previste dall'articolo 64 del Decreto Sostegni bis (D.L. 73/2021) trovano applicazione, ai sensi del comma 6, a favore di soggetti che:

- non hanno **ancora compiuto trentasei anni** di età nell'anno in cui l'atto è rogitato;
- hanno un **valore Isee inferiore ai 40.000 € annui**

## Limite di età

Con riferimento al primo requisito, il legislatore introduce un elemento di carattere anagrafico, limitando l'applicazione dell'agevolazione ai soggetti acquirenti che, nell'anno solare in cui viene stipulato l'atto

---

traslativo, non abbiano ancora compiuto il trentaseiesimo anno d'età.

**Esempio**

Tizio, che stipulerà un atto di acquisto di un immobile ad uso abitativo nell'ottobre 2023 e compirà 36 anni di età nel dicembre 2023, non beneficerà dell'agevolazione.

Caio, che stipulerà un atto di acquisto di un immobile ad uso abitativo nell'ottobre 2023 e compirà 36 anni di età nel gennaio 2024, al ricorrere degli altri requisiti normativamente previsti, beneficerà dell'agevolazione.

**Isee non superiore a 40.000**

Il secondo requisito circoscrive l'ambito di applicazione dell'agevolazione a un valore di carattere strettamente economico, riferito alle **risultanze dell'ISEE** della parte acquirente, il cui valore **non deve superare i 40.000 euro annui**.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate nella **Circolare n. 12/E/2021** richiamando le disposizioni in materia di ISEE, ha chiarito che:

- **il requisito ISEE deve essere riscontrato alla data di stipula del rogito.**

Non è possibile ottenere un ISEE con validità *"retroattiva"*, rilasciato sulla base di una DSU presentata in data successiva a quella dell'atto (ad esempio, una richiesta effettuata a marzo 2023 a fronte di un atto stipulato a gennaio 2023).

Il soggetto deve essere in possesso di un ISEE in corso di validità alla data del rogito e, pertanto, tale documento deve essere richiesto in un momento antecedente alla stipula dello stesso, tramite la presentazione della DSU in data anteriore (o almeno contestuale) all'atto;

- il soggetto, al momento della stipula, **deve dichiarare nell'atto:**

- di avere un ISEE non superiore a € 40.000;

- di essere in possesso della relativa attestazione in corso di validità o di aver già provveduto a richiederla, mediante DSU in data anteriore o almeno contestuale alla stipula dell'atto.

A tal fine nell'atto **va indicato il numero di protocollo:**

- dell'ISEE in corso di validità;
- della DSU (qualora l'ISEE non sia stato a

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento