

Entro il 31 dicembre gli atti definitivi per il bonus mutui prima casa under 36

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 13 Dicembre 2024

Illustriamo una importante precisazione contenuta nel principio di diritto con cui l'Agenzia delle Entrate interviene sul tema relativo alla agevolazione per acquisto prima casa di soggetti under 36: attenzione alla scadenza del 31 dicembre 2024

Il bonus mutui prima casa under 36

Un'agevolazione speciale per l'acquisto della "prima casa" di abitazione è prevista per i soggetti di età inferiore a 36 anni, con ISEE non superiore a 40.000 euro; **essa permette di godere di un bonus consistente nella esenzione dall'imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale nonché in un credito d'imposta pari all'IVA (eventualmente) corrisposta** in relazione all'acquisto medesimo, nonché **nella esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui**.

Si tratta di una agevolazione limitata nel tempo, che ad oggi scade per gli atti di compravendita immobiliare stipulati entro il 31 dicembre 2024, purché il contratto preliminare di acquisto sia stato sottoscritto e registrato entro il 31 dicembre 2023.



La scadenza del 31 dicembre 2024

Quasi a ridosso della scadenza, interviene il "[principio di diritto](#)" n. 5, dell'Agenzia delle Entrate, il quale ricorda, a chi avesse stipulato e registrato un preliminare entro fine 2023, di mettere in scadenza il definitivo entro fine anno, **perché il 31 dicembre 2024 è come detto il termine ultimo entro il quale stipulare il contratto definitivo agevolato** (salve eventuali proroghe). Vediamo allora di illustrare quello che è forse il tratto più importante di tutti, ossia la scadenza. In primo luogo, si conferma quanto affermato già dalla [CM n. 14/2024](#), ossia che la possibilità di applicare l'agevolazione agli atti definitivi

stipulati entro il 31 dicembre 2024 è subordinata alla condizione che sia stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto della casa di abitazione entro il 31 dicembre 2023. Si precisa che **quello del 31 dicembre 2023 era un termine finale per i contratti preliminari**, ma **tale termine può ritenersi valido in presenza di un contratto preliminare sottoscritto e registrato persino prima del 26 maggio 2021**, data di entrata in vigore dell'agevolazione in commento. Pertanto, se un contribuente ha firmato e registrato un contratto preliminare entro il 31 dicembre 2023 e sia in possesso delle condizioni di prima casa per così dire "ordinarie" (ossia quelle valide per tutti, non solo per gli under 36) nonché delle condizioni di reddito e di età suddette, dovrà stipulare il contratto definitivo, perché l'esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale opera solo se il definitivo sarà stipulato entro il 31 dicembre 2024. *NdR.* [Scopri qui come funziona il fondo di garanzia per i mutui prima casa](#)

Danilo Sciuto Venerdì 13 Dicembre 2024