

# Bonus Giovani Prima Casa: agevolazione in scadenza il 31 dicembre 2024

di [Celeste Vivenci](#)

Publicato il 20 Dicembre 2024

Il bonus prima casa under 36 offre importanti agevolazioni fiscali per l'acquisto di un immobile entro il 31 dicembre 2024, riservato ai giovani con specifici requisiti. Dall'esenzione di imposte ai crediti d'imposta, molte le opportunità per favorire l'autonomia abitativa.

## Bonus Giovani Prima Casa: punti da considerare

Mancano poco più di 10 giorni alla fine dell'anno e i giovani che hanno meno di 36 anni e vogliono usufruire del **bonus prima casa under 36** devono presentare le domande entro il termine ultimo del **31 dicembre 2024**. Come noto l'agevolazione in oggetto, prevista dal [decreto legge n. 73/2021](#), ha lo scopo di favorire l'autonomia abitativa e prevede che il bonus può essere, richiesto anche quando, **entro il 31 dicembre 2023**, è stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto della casa di abitazione, purché **l'atto**

**definitivo sia stipulato non oltre il 31 dicembre 2024**. Il **bonus prima casa** consiste nell'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale per le compravendite non soggette a IVA, un credito d'imposta pari all'IVA corrisposta al venditore ovvero l'esenzione dall'imposta sostitutiva dei finanziamenti per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo. *Nota: i benefici fiscali si applicano a tutti gli atti comportanti il trasferimento a titolo oneroso della proprietà (o quota di comproprietà), il trasferimento o la costituzione di diritti reali di godimento (nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione).*



## Bonus prima casa giovani: in cosa consiste

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione sul proprio sito ufficiale, l'agevolazione consiste in alcuni benefici. In particolare, **per le compravendite non soggette a IVA, è prevista l'esenzione dal**

**pagamento dell'imposta di registro**, ipotecaria e catastale. **Per gli acquisti soggetti a IVA, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, è previsto il riconoscimento di un credito d'imposta** il cui ammontare sarà pari all'Iva corrisposta al venditore. L'atto di acquisto prima casa **under 36** è poi esente dall'imposta di bollo. *Nota: a chi ha stipulato un atto definitivo tra il 1° gennaio 2024 e il 29 febbraio 2024 è concesso un credito d'imposta che potrà essere utilizzato nel 2025 (il credito è pari alle imposte corrisposte in eccesso rispetto a quelle dovute qualora fossero stato applicato il bonus "prima casa under 36"). Per ottenere il credito d'imposta bisogna rendere al notaio una dichiarazione, con un atto integrativo redatto secondo le stesse formalità giuridiche dell'atto di trasferimento, in cui si manifesta la propria volontà di avvalersi dei benefici fiscali prima casa under 36. Bisogna anche dichiarare di essere in possesso dei requisiti richiesti dalla legge. Nell'atto integrativo bisogna che ci sia la dichiarazione del contribuente di essere in possesso dell'attestazione ISEE in corso di validità nel 2024 o di avere già provveduto a richiederla. Il credito d'imposta è utilizzabile nel 2025 in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito ovvero in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto in compensazione, tramite modello F24. Come detto il credito d'imposta è utilizzabile soltanto nel periodo temporale compreso tra il 1° gennaio 2025 e il 31 dicembre 2025 (non è ammesso il rimborso delle somme versate in eccesso, neanche in caso di mancato utilizzo del credito nel termine previsto).*

## Requisiti soggettivi previsti dalla norma

I requisiti soggettivi per accedere al beneficio sono:

1. giovani che non abbiano ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto definitivo è rogitato;
2. un ISEE non superiore a 40.000 euro annui (il **requisito deve sussistere al momento della stipula del contratto definitivo**).
3. sussistenza delle condizioni previste per l'acquisto della prima casa (Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (TUR), approvato con D.P.R. n. 131 del 1986).

*Nota: occorre inoltre avere o stabilire la propria residenza nel Comune in cui si trova l'immobile e se non si è residenti occorre diventarlo entro 18 mesi; dichiarare nell'atto di acquisto di non essere titolare, nemmeno in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa nel territorio del Comune dove è situato l'immobile da acquistare; dichiarare, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, neppure per quote o in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle stesse agevolazioni "prima casa". In caso contrario, è necessario vendere la casa posseduta entro un anno dalla data del nuovo acquisto.*

## I requisiti previsti per gli immobili

Gli immobili ammessi al beneficio sono i seguenti:

- A/2 (abitazioni di tipo civile)
- A/3 (abitazioni di tipo economico)
- A/4 (abitazioni di tipo popolare)
- A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare)
- A/6 (abitazione di tipo rurale)
- A/7 (abitazioni in villini)
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

I benefici si estendono anche per l'acquisto delle pertinenze dell'immobile principale ovvero:

- C/2 (magazzini e locali di deposito);
- C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e
- C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria e destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

L'acquisto della pertinenza può avvenire contestualmente a quello dell'abitazione principale, o anche con atto separato, purché stipulato entro il termine di validità temporale dell'agevolazione e nel rispetto dei requisiti soggettivi previsti. *Nota: l'accesso al beneficio fiscale è consentito anche in caso di stipula di contratto preliminare di acquisto della sola pertinenza, relativa a immobile già acquistato con i benefici prima casa.*

## Gli immobili non ammessi al beneficio

Le agevolazioni non sono ammesse per i seguenti immobili:

- A/1 (abitazioni di tipo signorile),
- A/8 (abitazioni in ville) e
- A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico).

## Casistiche particolari da tenere in considerazione per poter usufruire delle agevolazioni

Come detto, il bonus prima casa under 36 può essere richiesto anche nel caso in cui il contratto preliminare sia stato registrato entro la fine dello scorso anno e il rogito venga stipulato entro il **31 dicembre 2024**. Sono invece escluse dall'agevolazione le seguenti casistiche:

1. **se il contratto preliminare è stato stipulato nel 2023 ma registrato nel 2024, il beneficio non può essere richiesto.**

2. le agevolazioni non spettano nel caso in cui il giovane con meno di 36 anni **acquisisca l'immobile in seguito di provvedimento giudiziale**, se il verbale di aggiudicazione è stato redatto nel 2023 e il successivo decreto di trasferimento immobiliare viene emanato nel 2024.

*NdR: potrebbero interessarti anche... [Entro il 31 dicembre gli atti definitivi per il bonus mutui prima casa under 36](#) [Accesso al fondo di garanzia per il mutuo prima casa: novità 2024](#)*

*Celeste Vivenzi Venerdì 20 dicembre 2024*