



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Prima casa under 36: il Fisco azzerava le agevolazioni

Autore: Carlos Arija Garcia | 02/10/2021



L'Agenzia delle Entrate: vanno versate le imposte al momento della registrazione del preliminare di compravendita per poi chiederne il rimborso.

Verrebbe da dire che siamo ad una clamorosa presa in giro. Mentre con l'approvazione del decreto Sostegni tutti cantavano «Alleluia» per **l'esenzione totale delle imposte** sull'acquisto della **prima casa per gli under 36**, ora il

Fisco propone il «Requiem» nel modo più stonato possibile, cioè chiedendo ai giovani delle **tasse non dovute** e di chiedere in un secondo momento il rimborso. Uno può dire: «Tutto sommato, i soldi te li ridaranno indietro». Certo. Ma intanto bisogna tirarli fuori. E se l'intento del legislatore era quello di contenere il più possibile le spese dei giovani in modo da favorire l'**acquisto della prima casa**, questo tentativo viene banalizzato.

Cosa ha tirato fuori dal cilindro questa volta l'Agenzia delle Entrate? Rispondendo nelle scorse ore ad un interpellato, ha precisato che chi intende **comprare la prima abitazione**, anche se non ha ancora compiuto i 36 anni, al momento di fare il contratto preliminare di compravendita, deve pagare tutte le imposte che il decreto Sostegni aveva tolto per i più giovani. In sostanza, il beneficio sull'acquisto e sul mutuo non viene applicato al contratto preliminare, cioè al cosiddetto compromesso.

Questo significa che al momento della registrazione del preliminare l'acquirente **dovrà versare l'imposta di registro in misura fissa** oltre all'**imposta proporzionale** allo **0,5% sulla caparra e al 3% sull'acconto**. Successivamente, una volta che sarà stato firmato il contratto definitivo, **si potrà chiedere il rimborso** di quanto versato solo per quanto riguarda l'imposta proporzionale: occorre tenere in considerazione, infatti- come spiega questa mattina *Il Sole 24Ore* - che costringendo il contribuente al pagamento dell'imposta di registro in misura fissa in sede di registrazione del contratto preliminare, si impedisce che essa possa essere domandata a rimborso.

Il **decreto Sostegni** prevede sull'**acquisto della prima casa per gli under 36** con un **Isee** non superiore a 40mila euro:

- l'esenzione dall'imposta di registro;
- l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale;
- un credito d'imposta pari all'ammontare dell'Iva corrisposta, se dovuta.

Inoltre, per la richiesta del **mutuo**, c'è anche l'esenzione dall'imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo complessivo del finanziamento.

Nel caso **l'Iva** fosse dovuta (ad esempio, per comprare la casa direttamente dal costruttore), è possibile beneficiare di un **credito d'imposta** di pari importo da utilizzare:

- in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie, catastali sulle successioni e donazioni;
- in detrazione dell'Irpef in dichiarazione dei redditi;
- in compensazione di ritenute d'acconto, contributi previdenziali o premi assicurativi contro gli infortuni sul lavoro e sulle malattie professionali.

Ora, l'Agenzia delle Entrate precisa che al momento della **registrazione del preliminare** d'acquisto occorre pagare l'imposta di registro in misura fissa oltre alle percentuali sulla caparra e sull'anticipo, pur sapendo che si tratta di **tasse non dovute**, come dimostra il fatto che poi verranno rimborsate solo in parte. Senza dimenticare che la legge contiene il principio secondo cui la tassazione applicabile al contratto definitivo può essere anticipata in sede di contratto preliminare.