

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

NUOVE AGEVOLAZIONI ACQUISTO PRIMA CASA PER GLI UNDER 36

(a cura della Segreteria FIMAA MiLoMB)

Il 28 febbraio 2024 è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la **Legge n. 18 del 23/02/24** – Legge di conversione al DL n. 215 del 20 dicembre 2023 -, che riporta in vigore, seppur con forti limitazioni, le agevolazioni per l'acquisto prima casa per gli **Under 36**.

La Legge 106/2021 prevedeva che:

- gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di “prime case” di abitazione e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, fossero esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale se stipulati a favore di soggetti che non avessero ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto fosse rogato, con un ISEE non superiore ai 40.000 euro annui
- per i predetti atti relativi a cessioni soggette all'Imposta sul Valore Aggiunto, fosse attribuito agli acquirenti che non avessero ancora compiuto trentasei anni di età un credito d'imposta pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto
- i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorressero tali requisiti fossero esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative

Con la novella apportata dalla Legge n. 18/2024, **le sopracitate agevolazioni**, a partire dalla data di pubblicazione della Legge, sono però applicabili **esclusivamente in presenza di un preliminare di acquisto che sia sottoscritto e registrato entro il 31 dicembre 2023**.

Per gli atti di acquisto rientranti nella fattispecie di cui sopra, stipulati da soggetti che avrebbero potuto usufruire di tali agevolazioni fra il 1° gennaio 2024 e la data di entrata in vigore della Legge di conversione in oggetto, la norma in questione prevede che agli acquirenti Under 36 sarà attribuito un credito d'imposta in eccesso, fruibile nel corso del 2025 in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni, dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito (sempre sul presupposto che tali soggetti abbiano sottoscritto, e soprattutto registrato, un contratto preliminare in data anteriore al 31/12/23).