

Bonus prima casa under 36

Agevolazioni fiscali per acquisto, costruzione o ristrutturazione prima casa per giovani under 36 anni. ISEE non superiore a 40mila euro.

Agevolazione possibile dal 26 maggio 2021 fino al 30 giugno 2022

L'agevolazione, prevista dal cosiddetto "Decreto Sostegni bis" (D.L. 25 maggio 2021 n. 73, convertito con modificazioni nella Legge 23 luglio 2021 n. 106) nell'art. 64 (commi da 6 a 10) prevede l'**esenzione dal pagamento degli oneri fiscali** (tasse di registrazione, imposta catastale, imposta di registro, imposta ipotecaria) in caso di **acquisto di prima casa** o **mutuo** anche per **ristrutturazione**. L'agevolazione non è applicabile ai *contratti preliminari*, ma solo agli atti comportanti il trasferimento a titolo oneroso della proprietà.

Il requisito di accesso è l'età inferiore a 36 anni nell'anno solare in cui viene stipulato l'atto traslativo.

La casa non deve essere un'abitazione di lusso: sono cioè escluse le abitazioni di categoria catastale A1, A8 e A9. E inoltre deve trattarsi di una "**prima casa**"; ciò significa che l'acquirente deve trasferirvi la residenza entro 18 mesi dall'acquisto e dichiarare, nell'atto di acquisto, di non essere titolare di diritti di proprietà su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle stesse agevolazioni.

Il nucleo familiare dell'acquirente deve avere, al momento della stipula del contratto un **ISEE non superiore a 40mila euro**. Nel caso in cui sia significativamente variata la situazione economica del nucleo familiare (ad esempio, perdita del lavoro o riduzione superiore al 25% del reddito familiare, ...), è possibile fare ricorso all'ISEE "**corrente**" invece che all'ISEE "**ordinario**". L'ISEE va richiesto, su appuntamento, al CAAF nelle sedi CGIL.

L'esenzione fiscale opera anche sulle imposte per l'eventuale **mutuo** ("*finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo*") per il quale devono ricorrere le stesse condizioni che per l'acquisto (età, ISEE, prima casa).

Data la complessità della materia, per gli interessati è opportuna una conoscenza diretta della **circolare 12/E del 14 ottobre 2021, dell'Agenzia delle Entrate**.



I testi della Legge e della circolare 12/E sono disponibili su www.cgil.bergamo.it