



E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale (Serie Generale n. 228 del 29.9.2023) il decreto-legge 29 settembre 2023, n. 132 recante "Disposizioni urgenti in materia di proroga di termini normativi e versamenti fiscali", entrato in vigore il 30 settembre 2023.

Tra le disposizioni recate dal decreto in commento, è di specifico interesse quanto previsto all'art. 1, che dispone il differimento al **31 dicembre 2023** del termine di cui all'articolo 64, comma 3, primo e secondo periodo, del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106, **in materia di agevolazioni per l'acquisto della casa di abitazione.**

Si tratta della proroga delle misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione ed in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanile, connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali, previste dall'art. 64 del d.l. 73/2021.

In sostanza, il legislatore ha introdotto un'agevolazione in materia di imposte indirette per l'acquisto della casa di abitazione con la finalità di favorire l'autonomia abitativa dei giovani (c.d. "prima casa under trentasei"), applicabile nelle ipotesi di acquisto della "prima casa", di cui alla Nota II-bis, articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, al ricorrere dei seguenti ulteriori requisiti:

- requisito "anagrafico", ovvero l'acquirente non deve aver ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato;
- requisito "economico", l'acquirente deve avere un "Indicatore della Situazione Economica Equivalente" non superiore a 40.000 euro annui.

In ordine a tali requisiti, si rinvia ai chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con le circolari n. 12/E del 2021 e n. 3/E del 4 febbraio 2022.

In particolare, l'articolo 64 sopra richiamato prevede l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto ad IVA, il riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all'acquisto.

È prevista, inoltre, al ricorrere dei medesimi presupposti, l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo.

Dott. Michele Pizzullo  
Ufficio legale Fimaa