

Principio di diritto n. 5/2024

OGGETTO: Fruizione delle agevolazioni “Prima casa under 36” – Decreto-legge 30 dicembre 2023, n. 215, convertito con legge 23 febbraio 2024 n. 18 - Proroga dei termini per la spettanza del beneficio – Stipula del contratto definitivo entro il 31 dicembre 2024, se preceduto da un preliminare registrato entro il 31 dicembre 2023.

L'articolo 64, comma 6, del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, con la legge 23 luglio 2021, n. 106, ha previsto l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "*prime case*" e per gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse stipulati a favore di soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogato e che hanno un valore ISEE non superiore a 40.000 euro annui.

Ai fini dell'agevolazione in esame, per "*prime case*" si intendono quelle definite ai sensi della nota II-*bis* all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

A norma del comma 9 del medesimo articolo 64, l'agevolazione si applica agli atti stipulati nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore del decreto- legge 73 del 2021 e il 31 dicembre 2023 (temine così sostituito dall'articolo 1, comma 74, della legge n. 197 del 2022).

Successivamente, l'articolo 3, comma 12-*terdecies*, del decreto-legge 30 dicembre 2023, n. 215, convertito con la legge 23 febbraio 2024, n. 18, ha ampliato il perimetro temporale dell'agevolazione "*prima casa under 36*" stabilendo che «*le agevolazioni di cui*

all'articolo 64, commi 6, (...), del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106, si applicano anche nei casi in cui, entro il termine indicato al comma 9 del citato articolo 64, sia stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto della casa di abitazione, a condizione che l'atto definitivo, anche nei casi di trasferimento della proprietà da cooperative edilizie ai soci, sia stipulato entro il 31 dicembre 2024».

La possibilità di applicare l'agevolazione in esame anche in relazione agli atti definitivi stipulati entro il 31 dicembre 2024 è subordinata alla condizione che sia stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto della casa di abitazione entro il termine finale di cui al citato comma 9 dell'articolo 64, ossia entro il 31 dicembre 2023 (cfr., in tal senso, Circolare n. 14/E del 18 giugno 2024).

In altre parole, sulla base del tenore letterale della disposizione che ha ampliato l'ambito temporale di applicazione del beneficio, l'agevolazione “prima casa *under 36*” può trovare applicazione, al ricorrere delle altre condizioni previste dalla norma, in relazione agli atti definitivi stipulati entro la data del 31 dicembre 2024 anche relativi a contratti preliminari sottoscritti e registrati prima dell'entrata in vigore dell'articolo 64 del decreto-legge 73 del 2021.

**IL VIDE DIRETTORE
CAPO DIVISIONE CONTRIBUENTI
(firmato digitalmente)**