

# Casa, la nuova guida dell'Agenzia delle Entrate sulla compravendita

---

19 Maggio 2022



Quali imposte pagare e quali agevolazioni utilizzare per l'acquisto della propria abitazione, sia nelle cessioni tra privati che in quelle tra privati e imprese. L'Agenzia delle entrate fa il punto su tutti i profili fiscali che interessano il contribuente intenzionato ad effettuare una compravendita.

Dalle novità relative alla sospensione dei termini per l'acquisto della "prima casa", introdotta dai provvedimenti emessi per fronteggiare l'emergenza legata al Covid, al bonus per gli "under 36". Nella **Guida per l'acquisto della casa**, aggiornata a maggio 2022, l'Agenzia delle Entrate offre un quadro riassuntivo di tutti gli strumenti e delle agevolazioni a disposizione dei contribuenti che intendono acquistare un'abitazione.

Nella Guida, come di consueto sono indicati i profili fiscali delle cessioni sia in caso di acquisto da privati che da imprese, con un focus sulla regola del "prezzo valore" che consente, a determinate condizioni e per taluni soggetti, di calcolare le imposte sul valore catastale dell'immobile.

Nel dossier anche un approfondimento sulla disciplina per l'acquisto della «prima casa». In particolare, su questo aspetto, nelle FAQ contenute nella guida viene precisato che, data la fine del periodo di sospensione degli adempimenti che evitano la decadenza dal bonus “prima casa”, introdotto e prolungato dai diversi “provvedimenti Covid” (DL 23/2020, DL 183/2020, DL 228/2021) fino al 31 marzo 2022, dal 1° aprile hanno ripreso a decorrere i termini prescritti dalla suddetta disciplina agevolativa.

Per quanto riguarda, invece, il bonus “under 36”, la Guida ricorda che l'incentivo si applica agli atti di acquisto della “prima casa” stipulati, dagli under 36, tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2022 e consente di ottenere:

- per le compravendite non soggette a Iva, l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale
- per gli acquisti soggetti a Iva, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, il riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'Iva pagata al venditore
- l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.

Restano ferme le condizioni soggettive legate all'età per cui gli acquirenti non devono aver compiuto i 36 anni nell'anno di stipula dell'atto e all'ISEE che non deve essere superiore ai 40.000 euro. Ferme anche le condizioni oggettive per cui in relazione agli immobili occorre fare riferimento sempre alle disposizioni che disciplinano le agevolazioni “prima casa”.

## **Allegati**

[Guida\\_per\\_l'acquisto\\_della\\_casa](#)

[Apri](#)