



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CREDITO D'IMPOSTA PRIMA CASA UNDER 36: LA GESTIONE DOCUMENTALE TRA PROROGHE E CRITICITÀ OPERATIVE

Pubblicato il 24 Giugno 2025 di Sabatino Pizzano



Il regime agevolativo introdotto dall'articolo 64 del Decreto Sostegni-bis continua a rappresentare uno degli strumenti più rilevanti - e, va detto, complessi - nel panorama delle politiche abitative rivolte ai giovani. La disciplina del **credito d'imposta prima casa under 36**, pur avendo subito molteplici interventi di proroga, mantiene alcune zone d'ombra che meritano attenta riflessione, soprattutto dal punto di vista degli adempimenti documentali. L'iter normativo che ha portato alla configurazione attuale del beneficio si è caratterizzato per una serie di proroghe successive che, se da un lato hanno ampliato la platea dei potenziali beneficiari, dall'altro hanno generato stratificazioni interpretative non sempre lineari. È opportuno notare come la recente estensione operata dal Decreto Milleproroghe abbia introdotto meccanismi di collegamento tra contratti preliminari e atti definitivi che richiedono particolare attenzione nella gestione documentale.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo in formato podcast.

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/Credito-dimposta-prima-casa-under-36.ogg>

Evoluzione del quadro normativo e termini applicativi

La disciplina originaria, contenuta nei commi da 6 a 10 dell'art. 64 del D.L. n. 73/2021, ha subito modificazioni significative attraverso successive leggi di bilancio. La Legge di Bilancio 2022, all'art. 1, comma 151, lettera b), ha operato una prima proroga dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2022, mentre la Legge di Bilancio 2023 ha ulteriormente esteso il termine al 31 dicembre 2023.

L'intervento più rilevante - e sotto certi aspetti più articolato - è quello operato dall'art. 3, comma 12-terdecies, del D.L. n. 215/2023. Tale disposizione ha introdotto un meccanismo di "doppio binario" temporale: le agevolazioni si applicano anche quando entro il 31 dicembre 2023 sia stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare, purché l'atto definitivo venga stipulato entro il 31 dicembre 2024.

Questa configurazione normativa ha generato, nella prassi applicativa, alcune incertezze relative alla documentazione necessaria per attestare il diritto all'agevolazione, particolarmente nei casi in cui il contratto preliminare sia stato sottoscritto in data anteriore all'entrata in vigore della disciplina agevolativa.

Articolazione dei benefici fiscali e modalità operative

Il sistema agevolativo si articola attraverso tre principali tipologie di benefici, ciascuna delle quali presenta specifiche modalità documentali:

- **Per le compravendite non soggette a IVA**, il beneficio consiste nell'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale. In questi casi, la documentazione richiesta risulta relativamente semplificata, concentrandosi essenzialmente sull'attestazione dei requisiti soggettivi del beneficiario.
- **Per le compravendite soggette a IVA**, oltre all'esenzione dalle imposte sopra richiamate, si riconosce un credito d'imposta pari all'IVA corrisposta con aliquota del 4 per cento. È proprio questa fattispecie che presenta i maggiori profili di complessità documentale, soprattutto in relazione alle modalità di utilizzo del credito.
- **Per i finanziamenti**, l'esenzione si estende all'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali,

nonché alle tasse sulle concessioni governative.

L'utilizzo del credito d'imposta - aspetto spesso sottovalutato nella pianificazione fiscale - può avvenire secondo tre modalità alternative: in diminuzione dalle imposte indirette su atti e denunce successivi, in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche, ovvero in compensazione tramite modello F24 utilizzando il codice tributo 6928.

Criticità documentali e adempimenti integrativi

Un aspetto particolarmente delicato riguarda la necessità di rendere al notaio una dichiarazione integrativa per manifestare la volontà di avvalersi delle agevolazioni. Tale adempimento - che può essere effettuato anche successivamente al 31 dicembre 2024, ma non oltre il termine di utilizzo del credito - rappresenta un elemento critico nella gestione operativa del beneficio.

La circolare 18 giugno 2024, n. 14/E, al paragrafo 1.2, ha chiarito che l'atto integrativo deve contenere non soltanto la dichiarazione di voler fruire dell'agevolazione, ma anche l'attestazione del possesso dell'ISEE in corso di validità per il 2024. Tale requisito introduce un ulteriore elemento documentale che richiede particolare attenzione negli aspetti temporali.

Per gli atti stipulati tra il 1° gennaio e il 29 febbraio 2024 - periodo caratterizzato da un vuoto normativo temporaneo - si è configurata una disciplina particolare. Il credito d'imposta per le somme versate in eccesso in tale periodo è utilizzabile esclusivamente tra il 1° gennaio 2025 e il 31 dicembre 2025, con esclusione del diritto al rimborso anche in caso di mancato utilizzo nel termine previsto.

Documentazione essenziale e conservazione

La gestione documentale dell'agevolazione richiede particolare attenzione alla tipologia e alla tempistica di conservazione dei documenti. L'atto di acquisto dell'immobile o il decreto di trasferimento a seguito di procedimento giudiziale rappresentano, naturalmente, la documentazione primaria.

Nei casi di atti stipulati nel 2024 con contratto preliminare sottoscritto entro il 31 dicembre 2023, assume rilevanza fondamentale la conservazione della documentazione relativa al preliminare stesso, comprensiva degli estremi di registrazione.

Per gli atti stipulati tra il 1° gennaio e il 29 febbraio 2024, è necessario conservare l'atto integrativo del rogito, elemento documentale che assume carattere essenziale per la fruizione del beneficio.

La dichiarazione circa la sussistenza dei requisiti - quando non risulti già nel provvedimento giudiziale - deve essere conservata unitamente alla copia della DSU e agli eventuali modelli F24 utilizzati per compensazioni.

Un aspetto spesso trascurato riguarda la gestione del **residuo credito d'imposta** risultante dalla precedente dichiarazione. Tale importo, che deve essere riportato dal rigo 156 del prospetto di liquidazione del modello 730-3 del 2024 o dal rigo RN47, colonna 44, del modello REDDITI PF 2024, richiede particolare attenzione nella compilazione della dichiarazione 2025.

La posizione al rigo G8 della Sezione VI del modello 730/2025 completa il quadro degli adempimenti dichiarativi, rappresentando l'elemento di chiusura del procedimento agevolativo dal punto di vista formale.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA