informativa fiscale
ISSN 2612-2987

SEAC
Direttore responsabile Giovanni Bort

INFORMATIVA N. 307 – 08 OTTOBRE 2021

INFORMATIVA FISCALE

SETTORE **IMPOSTE INDIRETTE**

L'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" PER I "GIOVANI" UNDER 36

RIFERIMENTI

- **Art. 64, DL n. 73/2021**
- **Risposte Interpello Agenzia Entrate 1.10.2021, n. 650 e 4.10.2021, n. 653**

IN SINTESI

Nell'ambito del c.d. "Decreto Sostegni-bis" il Legislatore, al fine di favorire l'autonomia abitativa dei giovani, ha previsto l'esonero dal pagamento delle imposte sui trasferimenti per l'acquisto della "prima casa" a favore degli under 36 con un valore ISEE non superiore a € 40.000 annui.

Recentemente l'Agenzia delle Entrate, in risposta a specifici interpelli, è intervenuta chiarendo che tale agevolazione:

- *non trova applicazione in sede di contratto preliminare, ma solo nel rogito definitivo;*
- *trova applicazione nelle ipotesi in cui il trasferimento immobiliare avviene con un provvedimento giudiziale.*

SERVIZI COLLEGATI
settimana professionale
SO fisco SCHEDE OPERATIVE
il notiziario

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

L'art. 64, commi da 6 a 11, DL n. 73/2021, c.d. "Decreto Sostegni-bis" ha introdotto una serie di agevolazioni ai fini delle imposte indirette per favorire l'autonomia abitativa dei "giovani" per l'**acquisto della** "**prima casa**".

In particolare è previsto l'**esonero** dal pagamento:

- **dell'imposta di registro**;
- **delle imposte ipotecaria e catastale**.

Inoltre è stabilito che i **finanziamenti** erogati per l'**acquisto / costruzione / ristrutturazione di immobili ad uso abitativo**, per i quali ricorrono i predetti requisiti soggettivi e oggettivi, la cui sussistenza risulti **nell'atto di finanziamento**, **sono esenti dall'imposta sostitutiva** delle imposte di registro / bollo / ipotecarie e catastali e delle **tasse sulle concessioni governative**, prevista in ragione dello 0,25% dall'art. 18, DPR n. 601/73.

NB Le predette agevolazioni si applicano agli **atti stipulati nel periodo 26.5.2021 - 30.6.2022**.

Si rammenta che l'acquisto, in presenza dei requisiti "prima casa", comporterebbe il pagamento di un'aliquota agevolata del 2% ai fini dell'imposta di registro (con un importo minimo di € 1.000), oltre alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50, ai sensi dell'art. 10, D.Lgs. n. 23/2021.

Recentemente l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in merito alle seguenti fattispecie:

- **contratto preliminare** di compravendita di un immobile abitativo, nell'ambito del quale è previsto il versamento di acconti e caparra;
- trasferimento immobiliare tramite **provvedimento giudiziale** (asta).

AGEVOLAZIONE ACQUISTO "PRIMA CASA" PER "GIOVANI"

AMBITO SOGGETTIVO

L'esonero in esame è riconosciuto ai soggetti che:

- **non hanno ancora compiuto 36 anni** nell'anno del rogito;
- hanno un valore **ISEE non superiore a € 40.000 annui**.

Con riguardo al **requisito dell'età** non è chiaro se l'agevolazione spetti a coloro che non abbiano ancora compiuto 36 anni al momento del rogito oppure nell'anno solare di stipula dell'atto di acquisito. Dal tenore letterale della norma si ritiene tuttavia che l'agevolazione sia riconosciuta facendo riferimento all'anno solare di compimento dei 36 anni. Accogliendo tale ultima interpretazione il beneficio è riconosciuto:

- ai soggetti **nati dall'1.1.86**, per gli **atti rogitati nel 2021**;
- ai soggetti **nati dall'1.1.87**, per gli **atti rogitati nel 2022**.

Relativamente al **valore dell'ISEE** non è specificato né a quale anno lo stesso debba essere riferito né le modalità di attestazione.

AMBITO OGGETTIVO

L'agevolazione si applica agli:

- **atti traslativi a titolo oneroso** della **proprietà di** "**prime case**" (tranne quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9) come definite dalla Nota II-bis) dell'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86; e
- **atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà** / **usufrutt**o / **uso** e **abitazione** relativi alle stesse.

In caso di acquisto della "prima casa" **soggetto ad IVA** (aliquota ridotta del 4%), considerato che l'IVA deve essere comunque corrisposta all'impresa da parte dell'acquirente, l'agevolazione è riconosciuta sotto forma di **credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta** che può essere utilizzato:

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

- in **diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni** e **donazioni** dovute sugli atti / denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in **diminuzione dell'IRPEF** dovuta in base alla dichiarazione da **presentare successivamente all'acquisto**;
- in **compensazione** nel mod. F24.

NB Pur in assenza di una specifica previsione, si ritiene che l'esonero si **estenda anche all'acquisto delle pertinenze** della "prima casa".

REQUISITI "PRIMA CASA"

Per poter accedere al beneficio in esame devono essere rispettate anche i requisiti previsti per l'acquisto della "prima casa" di cui alla Nota II-bis) dell'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86.

Requisiti "prima casa" Nota II-bis) dell'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86
L'immobile deve essere "**non di lusso**" (categoria catastale diversa da A1/, A/8 e A/9).
Lett. a)
L'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui: • l'**acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la residenza**; ovvero • l'**acquirente svolge la propria attività** (se diverso dal Comune di residenza); ovvero • **ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende l'acquirente che si è trasferito all'estero per motivi di lavoro**. Se l'acquirente è un cittadino italiano emigrato all'estero è sufficiente che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano.
Lett. b)
L'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di **abitazione nel Comune in cui è ubicato l'immobile da acquistare come "prima casa"**.
Lett. c)
L'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto di **non essere titolare**, **neppure per quote**, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa".

L'agevolazione è applicabile anche nel caso in cui l'acquirente non soddisfi il requisito di cui alla lett. c) e i requisiti di cui alle lett. a) e b) si verifichino senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa", a condizione che quest'ultimo immobile sia ceduto entro 1 anno dalla data dell'atto. In altre parole, il titolare di una "prima casa" che decide di "sostituirla" con un'altra "prima casa" può richiedere le agevolazioni sul nuovo acquisto anche quando la "vecchia prima casa" non è ancora stata ceduta, a condizione che la stessa sia ceduta entro 1 anno dal nuovo acquisto.

NB I termini sopra indicati di 18 mesi e di 1 anno sono sospesi dal 23.2.2020 al 31.12.2021 (art. 24, comma 1, DL n. 23/2020) a seguito dell'emergenza COVID-19.

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

I soggetti che acquistano la "prima casa", al sussistere delle condizioni sopra esaminate, beneficiano della riduzione delle imposte come di seguito sintetizzato.

Imposte con requisti "prima casa"	**Acquisto senza bonus under 36**		**Acquisto con bonus under 36**
	con IVA	**senza IVA**	
IVA	4%	---	4% e riconoscimento credito d'imposta
Imposta di registro - proporzionale	---	2% min. € 1.000	0
Imposta di registro - fissa	200	---	0
Imposta ipotecaria	200	50	0
Imposta catastale	200	50	0
Imposta di bollo	230	230	230
Tasse ipotecarie + tributi catastali	90	90	90

AGEVOLAZIONE IN CASO DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate nella Risposta 1.10.2021, n 650, l'agevolazione in esame **non si estende al contratto preliminare**. Infatti la disposizione in esame fa un "*chiaro ed esclusivo*" **riferimento agli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso**.

Si rammenta che, come specificato dalla stessa Agenzia nella Circolare 29.5.2013, n. 18/E, il contratto preliminare è l'accordo con il quale le parti **si obbligano** reciprocamente alla stipula di un **successivo contratto definitivo**, indicandone i contenuti e gli aspetti essenziali. Il contratto preliminare produce **solo effetti obbligatori e non reali**, in quanto **non è idoneo a trasferire la proprietà o a determinare l'obbligo di corrispondere il prezzo pattuito**.

In sede di sede di stipula del preliminare è quindi **applicabile l'imposta di registro**:

- in **misura fissa di € 200**, prevista per i contratti preliminari di ogni specie ai sensi dell'art. 10, Tariffa Parte I, DPR n. 131/86;
- in **misura proporzionale**:
  - del **3%**, se il contratto preliminare prevede **acconti** non soggetti ad IVA;
  - dello **0,5%**, se il contratto preliminare prevede il versamento di somme a titolo di **caparra confirmatoria**.

  L'imposta pagata **è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo**.

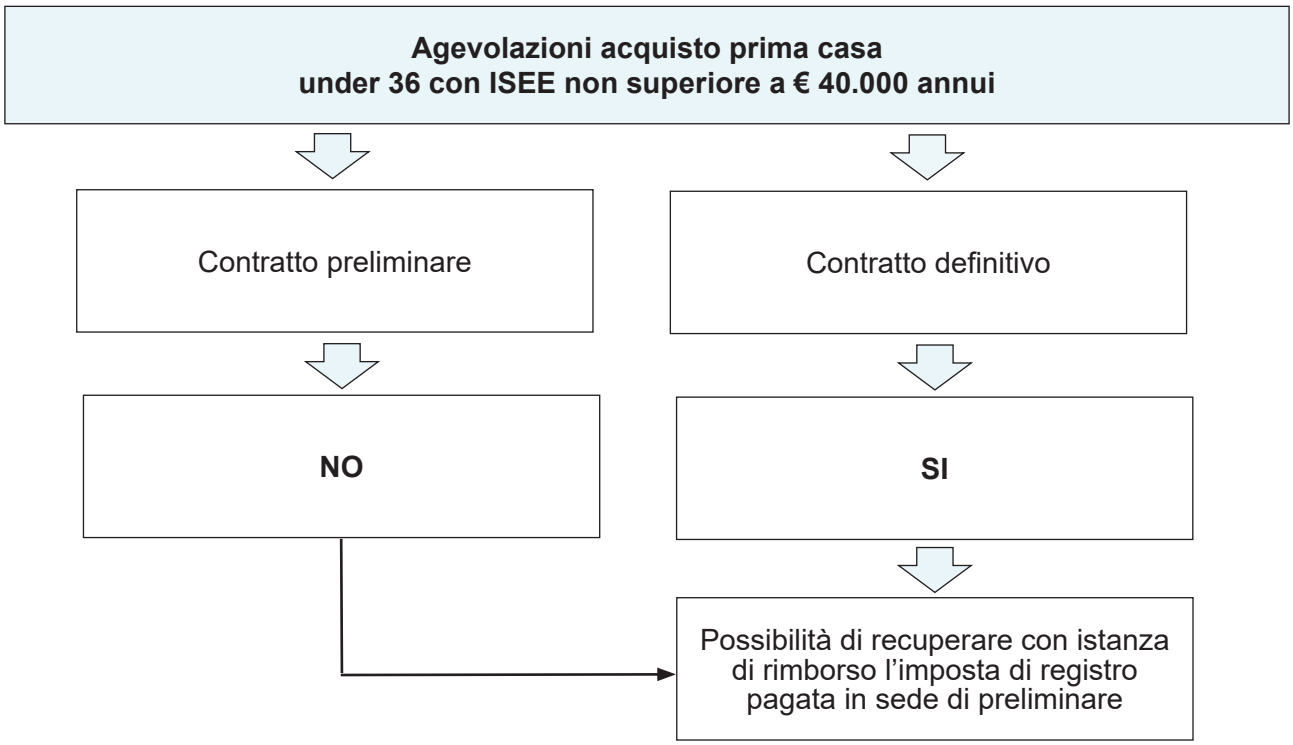
  Nel caso in cui l'imposta proporzionale corrisposta per gli acconti / caparra confirmatoria risulti **superiore all'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo** (nel caso in esame, non dovuta), spetta il **rimborso della maggiore imposta proporzionale versata** per la registrazione del contratto preliminare.

  In particolare, ai sensi del comma 1 dell'art. 77, DPR n. 131/86, il soggetto deve richiedere il rimborso dell'imposta, a pena di decadenza, "***entro tre anni dal giorno del pagamento ovvero, se posteriore, da quello in cui è sorto*** *il diritto alla restituzione*".

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Posto che il diritto alla restituzione sorge a seguito della registrazione del contratto definitivo, poiché solo in tale momento può essere scomputata l'imposta pagata in sede di preliminare, il termine triennale **decorre dalla data di registrazione del contratto definitivo**.



AGEVOLAZIONE IN CASO DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE

L'Agenzia delle Entrate nell'ambito della Risposta 4.10.2021, n. 653 ha riconosciuto **l'agevolazione** in esame anche **in caso di aggiudicazione all'asta** di un'unità immobiliare con decreto di trasferimento del Tribunale, non ancora registrato presso l'Agenzia.

In particolare, al fine di beneficiare dell'esonero dal pagamento delle imposte dovute per la registrazione del decreto di trasferimento, il soggetto interessato **deve dichiarare** le condizioni di cui alla citata Nota II-bis dell'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86.

Sul punto, ribadendo i chiarimenti forniti nella Risoluzione 28.5.2021, n. 38/E in merito al beneficio "prima casa", l'Agenzia ha precisato che **le dichiarazioni** di cui alla citata Nota II-bis sono **rese** dalla parte interessata

"*di regola, nelle more del giudizio* [decreto di trasferimento del Tribunale]*, talché risultino nel provvedimento medesimo. (...), tuttavia,* ***è possibile rendere tali dichiarazioni anche in un momento successivo****, purché ciò avvenga* ***prima della registrazione dell'atto***".

■

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it