



Milano, 9 luglio 2021
Prot. n. 0003182

AI NOTAI DEL COLLEGIO

Gentili Notai,

all'esito dell'ultimo tavolo di confronto tenutosi con la Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate della Lombardia si riportano di seguito le indicazioni fornite in relazione all'agevolazione introdotta con l'art. 64 DL 73/2021 al fine di uniformare il comportamento degli Uffici lombardi:

1. **applicazione imposta di bollo:** considerato che il testo normativo prevede l'esenzione soltanto per le imposte di registro, ipotecaria e catastale, per l'imposta di bollo andrà applicata la disciplina ordinaria, salvo diverse indicazioni centrali;
2. **applicazione delle imposte fisse di registro, ipotecaria, catastale per gli atti soggetti ad iva:** dalla lettura della relazione illustrativa risulta che, anche per gli atti soggetti ad iva, non sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa;
3. **applicazione del minimo di 1.000,00 euro qualora nell'atto siano trasferiti beni per i quali in tutto o in parte non si applica la nuova disciplina:** tenuto conto dei chiarimenti forniti dalla Circolare n. 2/2014 si ritiene che, nel caso descritto, in relazione ai beni per i quali non è applicabile la nuova agevolazione, sia da versare l'importo minimo di 1.000,00 euro di cui all'articolo 10 del d.lgs n. 23/2011;
4. **pertinenze:** anche se la norma in esame si riferisce espressamente alle sole case di abitazione, la nuova disciplina dovrebbe essere applicabile anche all'acquisto, agevolato, di pertinenze di abitazioni "prima casa";
5. **acquisto di due abitazioni da unificare:** la nuova normativa dovrebbe essere applicabile anche in caso di acquisto di due abitazioni con l'impegno, da parte del contribuente, di procedere alla loro unificazione;
6. **necessità del requisito ISEE anche in caso di atti soggetti ad IVA:** anche se il DL n. 73/2021 menziona espressamente il requisito ISEE solo per gli atti soggetti ad imposta di registro, si ritiene che tale requisito sia necessario anche per gli atti soggetti ad IVA, considerata la ratio della nuova disciplina, che è quella di favorire l'acquisto della prima abitazione e di prevenire il disagio giovanile;
7. **necessità di allegare all'atto la certificazione ISEE:** considerato che la norma non richiede tale adempimento, si ritiene non necessario, ai fini della spettanza dell'agevolazione, allegare all'atto del notaio la certificazione ISEE; tenuto conto della particolarità dell'ISEE, è però opportuno che il notaio segnali all'acquirente la necessità di munirsi di tale certificazione prima del rogito;
8. **possibilità di usufruire dell'agevolazione da parte di contribuenti che compiranno 36 anni, successivamente all'acquisto, ma nel corso dell'anno (solare) del rogito:** visto il tenore letterale della norma, si è ritenuto che non possono usufruire del beneficio in esame quei soggetti che compiono 36 anni nell'anno del rogito;
9. **applicabilità della regola del prezzo valore:** considerato che, in sede di Campione Unico, il nuovo beneficio potrebbe non essere riconosciuto a causa della mancanza dei requisiti previsti

dalla norma, si è ritenuto possibile richiedere nell'atto di acquisto la tassazione secondo il criterio del "prezzo valore".

Si è comunque in attesa di ricevere indicazioni interpretative da parte della competente Direzione Centrale.

Cordiali saluti

Non ho applicato, per ovvi motivi, ma è l'unico punto "controverso" sul quale l'AE si è pronunciata.

L'Iva pagata si trasforma in credito d'imposta

Quando non trova applicazione il regime di esenzione dall'Iva (articolo 10, n. 8-bis, Dpr n. 633/1972) e la stessa, quindi, deve essere corrisposta all'impresa costruttrice, al giovane acquirente spetta, oltre all'"immunità" dalle imposte di registro e ipocatastali, anche un credito d'imposta, di ammontare pari all'Iva pagata in relazione all'acquisto.

(Cfr. AE - FiscoOggi - Analisi e commenti - DI Sostegni bis - 4: gli under 36 comprano casa senza pagare imposte - 4 Giugno 2021)

Chiedo se qualcuno ha già applicato l'agevolazione under 36 ad un atto IVA e, in caso di risposta positiva, se ha pagato o no le 3 fisse di registro ipo – cat

Aggiungo:

sperando che l'Agenzia delle Entrate la pensi come noi

Comunque penso che, come minimo, una sanzione vada applicata alla luce del comma 10 dell'art 64

personalmente ritengo che l'autocertificazione costituisca documento valido, non solo alla (presunta) esistenza del requisito economico-tributario richiesto, ma anche ai fini di ogni manleva di responsabilità da parte del Notaio rogante. Se la dichiarazione fosse falsa, se ne occuperà, oltre che l'Autorità preposta al recupero dell'imposta, anche l'Autorità giudiziaria. Nessuna norma, impone, infatti, al Notaio rogante di avere materialmente il documento ISEE in mano.

Per quanto attiene al recupero dell'imposta:

- a) Se mancano i requisiti anche per l'acquisto agevolato "PRIMA CASA", il recupero è pari al 9% + le imposte ipo-catastali nella misura complessiva di Euro 100,00;
 - b) Se, comunque, esistono i requisiti per beneficiare delle agevolazioni sulla PRIMA CASA (evidentemente documentati nell'atto), il recupero dell'imposta è del 2%, + le imposte ipo-catastali nella misura complessiva di Euro 100,00.
 - c) Quanto alla base imponibile sulla quale il recupero dell'imposta sarà calcolato, ritengo, proprio sotto questo aspetto, imprescindibile che il soggetto acquirente, pur in possesso (ancora presunto) dei requisiti per ottenere il totale sgravio delle imposte, comunque richieda, per l'ipotesi in cui – per fatti sopravvenuti o preesistenti – non possa ottenere il beneficio della "detassazione", comunque l'applicazione del comma 497 sul prezzo-valore. Diversamente, la base imponibile sarà rappresentata dal corrispettivo di cessione (salvo aumenti valore contestati da parte dell'Agenzia delle Entrate).
-

Chiedo scusa,
confesso che non ho le idee molto chiare, nonostante
i pregevoli e meritori commenti dei Maestri della lista.

Fin qui ho avuto due casi, e in entrambi le parti acquirenti hanno fornito per tempo
già alla banca loro mutuante – e di riflesso al sottoscritto- una attestazione INPS (probabilmente acquisita
tramite CAF)
di situazione ISEE inferiore a 40.000 euri.

Ora, per domani, ho un caso in cui, pur avvertiti gli acquirenti/mutuatari già dalla settimana scorsa
dell'opportunità
di acquisire una "pezza d'appoggio" (non saprei nemmeno bene come chiamarla, ammesso che vada bene
ad esempio la suddetta dichiarazione INPS),
essi hanno fatto sapere alla banca e a me di non fare assolutamente in tempo, neppure tramite CAF o
consulente, ad avere per domani una qualche dichiarazione.

Ragion per cui hanno reso un'autocertificazione alla banca, e vorrebbero quindi stipulare con le
agevolazioni sulla base esclusivamente della loro dichiarazione in atto.

**A) Chiedo conforto: personalmente ritengo non solo che io possa stipulare, ma che, richiesto, DEBBA
stipulare invocando le agevolazioni sulla sola base della dichiarazione della parte
di possidenza del requisito ISEE (tra l'altro, sono conviventi, pertanto a rigore mi pare di aver capito che i
40.000 euro debbano intendersi complessivi, e non fino a 40.000 ciascuno).**

**Ammessa, come ritengo probabile che mi rispondiate, la risposta positiva, chiedo, a chi è già capitato o
comunque a chiunque di voi (specie ai Maestri...)**

**Se in tal caso è opportuno farmi rilasciare una qualche dichiarazione/manleva a parte (cosa della cui
utilità dubito, anche perché io generalmente già inserisco in atto**

**Che la parte acquirente si dichiara edotta delle cause di decadenza dalle invocate agevolazioni e delle
relative conseguenze).**

**B) E a proposito di decadenza, chiedo se si è raggiunta una qualche conformità sulle conseguenze
della decadenza, specialmente, e per l'appunto, in caso di successiva verifica di superamento del
limite ISEE:**

**cosa viene recuperata? Imposta al 9% sul prezzo? Imposta al 9% sul valore catastale? Imposta al
2%, come sopra, o sul prezzo, o sul valore?**

**Per quanto vi possa interessare, io per ora in via subordinata sto richiedendo il prezzo valore e
l'aliquota al 2%.**

Grazie in anticipo.

Non so se se ne è già discusso:

due acquirenti "under 36" non unico nucleo familiare e non conviventi, di cui solo
uno con ISEE sotto i 40.000, per cui per un mezzo minima 1000 € e 50 più 50, l'altro
mezzo esente, ma 230 e 90, giusto?

Allora direi niente esenzione under 36 così si risparmiano 320 euro secchi, sbaglio?

Mia nipote di 6 anni avrebbe saputo fare meglio, questa è l'agevolazione più ridicola
che abbia mai visto.

Saluti

Con valore catastale fino a 50.000 e acquisto con mezza esenzione non porta vantaggi , nemmeno se come ventilato si dovesse escludere L'applicabilità di bollo e tassa ipotecaria.

Rimane l'interrogativo sulla sorte dei 230+90 una volta che, acceduto comunque all'esenzione nell'esempio fatto, l'ISEE risulti oltre 40 mila (i quali importi dovrebbero essere rimborsati)

Il problema, già sollevato da qualcuno, è che il pagamento non è collegato ad un negozio che sconta imposta proporzionale, anche se trattandosi di genitori saremo probabilmente nella quota esente. Conviene comunque indicare quanto versa un genitore e quanto l'altro, perché un giorno saranno due diverse successioni

E che qualcuno ci protegga, buon lavoro

Gent.mi Colleghi,

alla luce della normativa di cui all'oggetto, e dovendo stipulare proprio domani una compravendita con soggetto acquirente avente i requisiti richiesti, sono a chiederVi:

La provvista per l'acquisto viene fornita dai genitori (nell'atto inserisco questa clausola: "la signora Tizia dichiara che l'intera somma di euro è stata corrisposta, a titolo di liberalità indiretta, dai genitori Caio e Sempronia alla parte venditrice e che, quindi, come tale non soggetto ad autonoma tassazione") Pensate ci siano problemi?