

**PRIME NOTE IN TEMA DI "PROROGA" DELLE ESENZIONI FISCALI RELATIVE AGLI
ACQUISTI "PRIMA CASA" DEI GIOVANI "UNDER 36" AI SENSI DELLA LEGGE 23
FEBBRAIO 2024 n.18**

Come già ampiamente anticipato nei giorni scorsi dalla stampa specializzata, la **Legge 23 febbraio 2024 n.18** (di conversione del Decreto Legge 30 dicembre 2023 n.215) ripropone, in via del tutto eccezionale, **le esenzioni fiscali relative agli acquisti "prima casa" dei giovani "under 36"**, già disciplinate dal **Decreto Legge 25 maggio 2021 n.73**, convertito in **Legge 23 luglio 2021 n.106**, e venute a scadenza il **31 dicembre 2023**.

Più precisamente, l'**articolo 3 della suddetta Legge 23 febbraio 2024 n.18**, commi **12-terdecies e 12-quaterdecies**, dispone testualmente:

"12-terdecies. Al fine di dare certezza ai rapporti giuridici inerenti all'acquisto della casa di abitazione da parte di soggetti con età inferiore a trentasei anni e con valore dell'indicatore della situazione economica equivalente, stabilito ai sensi del regolamento di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n.159, non superiore a 40.000 euro annui, le agevolazioni di cui all'articolo 64, commi 6, 7 e 8, 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.

12-quaterdecies. Per gli atti definitivi di cui al comma 12-terdecies stipulati nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2024 e la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, agli acquirenti è attribuito un credito d'imposta di importo pari alle imposte corrisposte dagli stessi acquirenti in eccesso rispetto a quelle che sarebbero state dovute ai sensi del medesimo comma 12-terdecies. Il credito d'imposta è utilizzabile nell'anno 2025 con le modalità previste dal comma 7 dell'articolo 64 del decreto-legge 25 maggio 2021, n.73, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106."

Quindi, in buona sostanza, viene stabilito che la normativa concernente le **esenzioni fiscali** per gli acquisti "**prima casa**" di cui alla **Legge 23 luglio 2021 n.106** si applichi **per tutto l'anno 2024** in favore dei soggetti che, **in possesso dei requisiti disciplinati dalla predetta Legge 23 luglio 2021 n.106, abbiano stipulato il relativo contratto preliminare di acquisto entro la data del 31 dicembre 2023**, purché tale contratto sia stato **registrato entro la data summenzionata, ed a condizione che il definitivo contratto di acquisto venga stipulato entro la data del 31 dicembre 2024.**

La Legge in esame dispone poi che qualora siano stati stipulati atti definitivi **nel periodo compreso tra il giorno 1 gennaio 2024 ed il 29 febbraio 2024** (data di entrata in vigore della Legge 23 febbraio 2024 n.18), agli acquirenti (nell'ovvio presupposto che si tratti di soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla sopra citata Legge 23 luglio 2021 n.106) sia attribuito un **credito di imposta** di importo pari alle imposte corrisposte dagli stessi acquirenti, ed utilizzabile nell'anno solare 2025 con le modalità previste dall'articolo 64, comma settimo, della Legge 23 luglio 2021 n.106.

DUBBI INTERPRETATIVI

Nonostante l'"incipit" dell'articolo 3, comma 12-terdecies della Legge 23 febbraio 2024 n.18, che recita **"Al fine di dare certezza ai rapporti giuridici"**, la novità legislativa presenta alcuni **punti oscuri**, che danno inevitabilmente luogo ad **incertezze interpretative**.

Al di là dell'**imprecisione normativa** che fa riferimento ai **"soggetti con età inferiore a trentasei anni"**, mentre la **Legge 23 luglio 2021 n.106**, cui la norma in oggetto espressamente rinvia, si riferisce ai **"soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato"** (e si ritiene che sia proprio quest'ultima la condizione da tenere presente per l'applicazione della norma di nuova formulazione), dobbiamo chiederci se per beneficiare dell'esenzione fiscale prevista dalla nuova disposizione normativa:

a) il soggetto acquirente doveva trovarsi nel possesso del relativo requisito anagrafico al momento della stipula del contratto preliminare, oppure se tale requisito anagrafico sia comunque richiesto relativamente all'anno in cui viene stipulato il contratto definitivo (2024);

b) l'Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) di riferimento debba essere quello relativo all'anno in cui è stato stipulato il contratto preliminare, oppure quello relativo all'anno in cui verrà stipulato il contratto definitivo (2024).

Si potrebbe ritenere che il legislatore abbia inteso **"cristallizzare"** la situazione prevista dalla legge (sia per quanto concerne il requisito anagrafico che per quello relativo all'ISEE), al fine di poter beneficiare delle esenzioni fiscali in parola, **al momento della stipula del**

contratto preliminare, concedendo la **"proroga"** a coloro che, per i motivi più vari, non siano riusciti ad addivenire alla stipula del contratto definitivo entro il 31 dicembre 2023, e ciò **sebbene non si trovino più nel possesso di tali requisiti nell'anno 2024.**

Questa tesi, tuttavia, sembra incontrare un **ostacolo difficilmente superabile** nell'espresso riferimento fatto **dall'articolo 3 della Legge 23 febbraio 2024 n.18, comma 12-terdecies, alla Legge 23 luglio 2021 n.106, secondo la quale possono beneficiare della normativa di esenzione fiscale i "soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato"**, espressione che si riferisce chiaramente alla stipula dell'atto di acquisto del bene; **e non sembra che la previsione della stipula del solo contratto preliminare possa costituire deroga alla predetta disposizione normativa per coloro che, al momento della stipula del definitivo contratto di acquisto, si trovassero in una situazione tale da non soddisfare il requisito anagrafico previsto dalla legge, oppure che fossero titolari di un ISEE superiore ad Euro 40.000,00 (Euro quarantamila).** E' da ritenersi dunque **preferibile** la tesi secondo cui il legislatore avrebbe concesso una **"proroga"** per la concessione delle **esenzioni fiscali** in oggetto a coloro che, **avendo stipulato un contratto preliminare prima del 31 dicembre 2023 (con relativa registrazione), diano poi corso al medesimo nell'anno 2024, sussistendo comunque in tale anno i requisiti previsti dalla legge per conseguire i benefici fiscali (non compimento nell'anno 2024 del trentaseiesimo anno di età, e titolarità di un ISEE non superiore ad Euro 40.000,00 annui).**

Questa tesi, sicuramente aderente al dato normativo, pare anche conforme alla **"ratio"** che ha ispirato il legislatore, ed è certamente la più sicura sotto il profilo applicativo.

Se dunque si accetta tale orientamento, la concessione delle **esenzioni fiscali** per l'acquisto della "**prima casa**" saranno riservate ai **giovani nati a decorrere dal 1° gennaio 1989, purché sia stato sottoscritto (e registrato) il relativo contratto preliminare di acquisto entro il 31 dicembre 2023, e purché gli stessi, nel corso dell'anno 2024, siano titolari di un ISEE non superiore ad Euro 40.000,00 (Euro quarantamila).**

Dovrebbero quindi essere **esclusi** dal suddetto beneficio fiscale tutti coloro che, pur avendo sottoscritto un contratto preliminare (registrato) prima del 31 dicembre 2023, fossero nati nell'anno 1988, quand'anche il loro ISEE di riferimento non eccedesse la somma di Euro 40.000,00 (Euro quarantamila) nell'anno 2024.

Analogamente dovrebbero essere **esclusi** dal predetto beneficio fiscale tutti coloro che, pur essendo nati dopo il 1° gennaio 1989, risultassero titolari - nell'anno 2024 - di un ISEE eccedente l'importo di Euro 40.000,00 (Euro quarantamila), quand'anche lo stesso ISEE relativo all'anno di stipula del contratto preliminare fosse stato di importo inferiore.

L'articolo 3, comma 12-terdecies, della Legge 23 febbraio 2024 n.18 dispone che la "**proroga**" concernente le esenzioni fiscali per i soggetti "**under 36**" che acquistano una "**prima casa**", trovandosi nel possesso dei requisiti previsti dalla **Legge 23 luglio 2001 n.106**, sia subordinata all'esistenza di un **contratto preliminare** stipulato e "**registrato**" **entro il 31 dicembre 2023.**

Il requisito della **registrazione del contratto preliminare entro la data del 31 dicembre 2023**, che ha lo scopo di attribuire una **data certa** allo stesso contratto preliminare, è stato previsto dal legislatore per l'evidente scopo di evitare le facili e numerose frodi che, in assenza di tale requisito, si sarebbero certamente verificate.

Stante la "ratio" di tale previsione, ci possiamo e ci dobbiamo chiedere se il contratto preliminare stipulato mediante atto pubblico o mediante scrittura privata autenticata prima del 31 dicembre 2023 sia idoneo a garantire la "proroga" della concessione delle esenzioni fiscali (sussistendo tutti gli altri requisiti di legge), sebbene tale contratto sia stato registrato dopo la data del 31 dicembre 2023.

Al di là del dato letterale, tenendosi conto della **"ratio legis"**, che ha inteso individuare una **data certa** per il motivo sopra evidenziato, la risposta non potrà che essere **positiva**, poiché anche **l'atto pubblico e la scrittura privata autenticata sono mezzi idonei ad attribuire data certa al contratto preliminare**, e pertanto **gli stessi sono idonei a soddisfare la "ratio" di cui alla norma in oggetto.**

L'articolo 3 della Legge 23 febbraio 2024 n.18, comma 12-quaterdecies, attribuisce un credito di imposta a coloro che, avendo stipulato gli atti definitivi (rispetto a contratti preliminari registrati entro il 31 dicembre 2023) nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2024 ed il 29 febbraio 2024 (data in cui è entrata in vigore la Legge 23 febbraio 2024 n.18), non hanno potuto beneficiare della "proroga" concernente i benefici fiscali in commento.

Il predetto credito di imposta ammonta alle imposte corrisposte dagli stessi acquirenti in eccesso rispetto a quelle che sarebbero state dovute qualora fossero stati applicati i benefici fiscali previsti per gli acquisti "prima casa" da parte di soggetti "under 36". Esso sarà utilizzabile nell'anno 2025 con le modalità previste dall'articolo 64 della Legge 23 luglio 2021 n.106.

Tale previsione non riguarda, evidentemente, l'attività notarile, se non per quanto concerne **il generale dovere di informazione da parte del notaio** che, avendo ricevuto nel periodo 1 gennaio 2024 - 29 febbraio 2024 contratti di acquisto "prima casa" da parte di soggetti "under 36", nel concorso di tutti i presupposti sopra esaminati, sarà tenuto ad avvertire i soggetti interessati della sopravvenuta normativa in loro favore.

CLAUSOLA REDAZIONALE

Con riferimento a quanto disposto dall'articolo 64, comma sesto, della Legge 23 luglio 2021 n.106, e dall'articolo 3, comma 12-terdecies, della Legge 23 febbraio 2024 n.18, il presente atto è esente dalle imposte di registro, ipotecaria, e catastale, sussistendo i presupposti previsti dalle norme summenzionate per usufruire dei relativi benefici fiscali, ed a tale riguardo il signor dichiara che:

- mediante contratto preliminare stipulato il, registrato a il al numero, egli promise di acquistare il bene in oggetto;
- non compirà il trentaseiesimo anno di età nel corso dell'anno solare 2024 (duemilaventiquattro);
- il valore attuale del suo Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE), stabilito ai sensi del Regolamento di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013 n.159, non è superiore ad Euro 40.000,00 (Euro quarantamila) annui;
- è in possesso dell'attestazione relativa al proprio Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) in corso di validità, rilasciata dall'Istituto Nazionale di

**Previdenza Sociale (I.N.P.S.) in data sulla base dei dati contenuti nella
Dichiarazione Sostitutiva Unica di cui al protocollo numero**

**Roberto Romoli
Notaio in San Giuliano Terme**