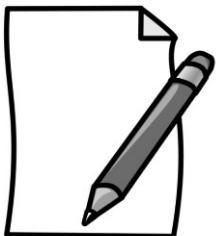


3. PROMEMORIA



3.1. AGEVOLAZIONI PRIMA CASA UNDER 36 – CLAUSOLE

di Pietro Sbordone

1) TRASFERIMENTI

1A) ATTO FUORI CAMPO IVA O ESENTE DA IVA

CLAUSOLA DA USARE PER GLI ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROVO DELLA PROPRIETA' DI CASE DI ABITAZIONE E RELATIVE PERTINENZE A FAVORE DI UNDER 36 CON I.S.E.E. NON SUPERIORE A EURO 40.000,00 ANNUI CON DIRITTO ALLE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" E PER GLI ATTI TRASLATIVI O COSTITUTIVI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUI MEDESIMI IMMOBILI, COMPRESI LA RINUNZIA PURA E SEMPLICE AGLI STESSI (OVE FATTA DIETRO CORRISPETTIVO) E I TRASFERIMENTI COATTIVI, NEL CASO IN CUI IL VENDITORE NON SIA UN SOGGETTO I.V.A., STIPULATI DAL 26 MAGGIO 2021 AL 30 GIUGNO 2022

Ai sensi del combinato-disposto dell'art. 1, comma 1, secondo capoverso, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, e dell'art. 64, sesto comma, del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 luglio 2021 n. 106, e come affermato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Coordinamento Normativo nella Circolare n. 12/E del 14 ottobre 2021, questo atto è esente dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale, avendo esso ad oggetto il trasferimento a titolo oneroso di casa di abitazione non qualificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e non di lusso, effettuato da parte venditrice che dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione a favore di parte

acquirente che (ad ogni occorrente effetto e a pena di decadenza) dichiara:

- - a) di essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti per poter beneficiare di tale agevolazione, ed in particolare:

* di essere soggetto che non ha ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto medesimo è rogитato,

* di avere un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente, stabilito ai sensi del regolamento di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 2013 n. 159, -c.d. "I.S.E.E."- non superiore a 40.000,00 - quarantamila virgola zerozero- euro annui e

* di essere in possesso della relativa attestazione rilasciata dall'I.N.P.S. in data prot. n. e in corso di validità;

ovvero

* di aver provveduto a richiedere all'I.N.P.S. la relativa attestazione mediante presentazione di apposita dichiarazione sostitutiva unica -c.d. "D.S.U."- in data prot. n. ;

- - b) di avere la propria residenza nel comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili acquistati;

- - b) di voler stabilire (entro 18 -diciotto- mesi dal presente acquisto) la propria residenza nel comune ove sono ubicati gli immobili acquistati;

- - b) di svolgere la propria attività nel comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili acquistati;

- - b) di essere trasferita all'estero per ragioni di lavoro e di dipendere da , soggetto che ha sede o esercita l'attività nel comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili acquistati;

- - b) di essere cittadino italiano emigrato all'estero e che gli immobili in oggetto sono acquistati come prima casa sul territorio italiano;

- - b) di essere "personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate";

- - b) di essere "personale in servizio permanente appartenente alle Forze di polizia ad ordinamento militare";

- - b) di essere "personale in servizio permanente dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile";

- - c) di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di

abitazione nel territorio del comune in cui sono situati gli immobili da acquistare;

- - d) 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 da essa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art. 3, comma 131, della L. 28 dicembre 1995 n. 549 ovvero di cui all'art. 1 della L. 22 aprile 1982 n. 168, all'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985 n. 12, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985 n. 118, all'art. 3, comma 2, della L. 31 dicembre 1991 n. 415, all'art. 5, commi 2 e 3, dei D.L. 21 gennaio 1992 n. 14, 20 marzo 1992 n. 237 e 20 maggio 1992 n. 293, all'art. 2, commi 2 e 3, del D.L. 24 luglio 1992 n. 348, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 settembre 1992 n. 388, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 novembre 1992 n. 455, all'art. 1, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1993 n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 1993 n. 75, e all'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993 n. 155, convertito, con modificazioni, dalla L. 19 luglio 1993 n. 243.

Inoltre, giusta quanto disposto dall'art. 10, comma 3, del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, e come affermato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Coordinamento Normativo nella Circolare n. 12/E del 14 ottobre 2021, questo atto e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

La parte acquirente si dichiara edotta del fatto che, giusta quanto disposto dall'art. 64, decimo comma, del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 luglio 2021 n. 106, in caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni di cui al sesto comma del medesimo articolo o in caso di decadenza da dette agevolazioni (in caso di trasferimento -per atto a titolo oneroso o gratuito- degli immobili acquistati con questo atto prima del decorso del termine di cinque anni dalla stipula del medesimo, essa parte acquirente -salvo che, entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale- decadrà dalle c.d. "agevolazioni prima casa", giusta quanto disposto dal comma 4 della nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con il D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131), per il recupero delle imposte dovute e per la determinazione delle sanzioni e degli interessi si applicheranno le relative disposizioni previste dalla medesima nota II-bis).

INSERIRE UNA DELLE SEGUENTI CLAUSOLE, TRA LORO ALTERNATIVE,

SE NON VI SONO BENI CON CLASSAMENTO E RENDITA "PROVVISORI" (CIOE' PROPOSTI OVVERO NON RETTIFICATI ENTRO 12 MESI DALLA DATA DI ISCRIZIONE IN ATTI DELLA DICHIARAZIONE)

All'uopo la parte acquirente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 497, della L. 23 dicembre 2005 n. 266 ("Legge Finanziaria 2006"), tenuto conto del fatto che la cessione di cui al presente atto è effettuata nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e ha ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, richiede che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro -in deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 ("Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro") e indipendentemente dal corrispettivo pattuito, quale indicato all'articolo 4 che precede- sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del medesimo D.P.R. 131/1986, valore che, agli occorrenti effetti, si indica in complessivi euro DIGITA BASE IMPONIBILE.

In quanto occorra, la parte venditrice dichiara di aderire alla richiesta come sopra effettuata dalla parte acquirente.

SE VI SONO BENI CON CLASSAMENTO E RENDITA "PROVVISORI"

All'uopo:

- la parte acquirente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 497, della L. 23 dicembre 2005 n. 266 ("Legge Finanziaria 2006"), tenuto conto del fatto che la cessione di cui al presente atto è effettuata nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e ha ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, richiede che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro -in deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 ("Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro") e indipendentemente dal corrispettivo pattuito, quale indicato all'articolo 4 che precede- sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del medesimo D.P.R. 131/1986, valore che, agli occorrenti effetti, si indica in complessivi euro DIGITA BASE IMPONIBILE.

In quanto occorra, la parte venditrice dichiara di aderire alla richiesta come sopra effettuata dalla parte acquirente;

per il caso di classamento e rendita proposti

- le parti richiedono l'applicazione del D.L. 14 marzo 1988 n. 70 convertito, con modificazioni, dalla L. 13 maggio 1988 n. 154 per l'eventuale rettifica del valore dei cespiti in oggetto.

per il caso di classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

- le parti, in quanto occorra, richiedono l'applicazione del D.L. 14 marzo 1988 n. 70 convertito, con modificazioni, dalla L. 13 maggio 1988 n. 154 per l'eventuale rettifica del valore dei cespiti in oggetto.

QUALORA L'ATTO SIA STATO PRECEDUTO DA UN CONTRATTO PRELIMINARE REGISTRATO E/O DA UNA PROPOSTA DI ACQUISTO ACCETTATA REGISTRATA, INSERIRE LA SEGUENTE CLAUSOLA

La parte acquirente si dichiara edotta del fatto che, come affermato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Coordinamento Normativo nella Circolare n. 12/E del 14 ottobre 2021, essa parte acquirente, giusta quanto disposto dall'art. 77 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, potrà recuperare la somma di euro ()

-pagata, in sede di registrazione del contratto preliminare citato all'articolo 1 che precede, con riferimento alla caparra confirmatoria e/o agli acconti prezzo-

ovvero

-pagata, in sede di registrazione della proposta di acquisto accettata citata all'articolo 1 che precede, con riferimento alla caparra confirmatoria e/o agli acconti prezzo-

ovvero

-complessivamente pagata, in sede di registrazione del contratto preliminare e in sede di registrazione della proposta di acquisto accettata citati all'articolo 1 che precede, con riferimento alla caparra confirmatoria e/o agli acconti prezzo-

mediante formale istanza di rimborso da presentare o da spedire a mezzo plico raccomandato senza busta con avviso di ricevimento all'ufficio che ha eseguito la registrazione, a pena di decadenza, entro 3 (tre) anni dalla data di registrazione del presente atto.

1B) ATTO SOGGETTO A IVA

CLAUSOLA DA USARE PER GLI ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROVO DELLA PROPRIETA' DI CASE DI ABITAZIONE E RELATIVE PERTINENZE CEDUTE DA IMPRESA COSTRUTTRICE ENTRO 5 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE A FAVORE DI UNDER 36 CON I.S.E.E. NON SUPERIORE A EURO 40.000,00 ANNUI CON DIRITTO ALLE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" E PER GLI ATTI TRASLATIVI O COSTITUTIVI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUI MEDESIMI IMMOBILI, COMPRESI I TRASFERIMENTI COATTIVI, STIPULATI TRA IL 26 MAGGIO 2021 E IL 30 GIUGNO 2022.

N.B.:

- L'INSERIMENTO IN ATTO DELLA CLAUSOLA SUL CREDITO DI IMPOSTA NON E' NECESSARIO AL FINE DI POTER USUFRUIRE DEL MEDESIMO CREDITO DI IMPOSTA,

NON ESSENDONE LO STESSO RICHIESTO A TAL FINE DALLA LEGGE. L'INSERIMENTO IN ATTO POTRA' ESSERE COMUNQUE OPPORTUNO AL FINE DI FAR RISULTARE LA SPETTANZA DEL CREDITO DI IMPOSTA

- IL CREDITO DI IMPOSTA SPETTA ANCHE PER L'I.V.A. RELATIVA ALLE PERTINENZE, A CONDIZIONE CHE L'ACQUISTO DELLE PERTINENZE SIA CONTESTUALE ALL'ACQUISTO DELL'UNITA' ABITATIVA E CHE IL VINCOLO PERTINENZIALE SIA EVIDENZIATO NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

- IL CREDITO DI IMPOSTA IN PAROLA E' COMULABILE CON LE ALTRE DETRAZIONI CHE POTESSERO SPETTARE CON RIFERIMENTO AI MEDESIMI IMMOBILI (AD ESEMPIO PERCHE' L'UNITA' IMMOBILIARE FA PARTE DI FABBRICATO INTERAMENTE RISTRUTTURATO O PERCHE' E' ACQUISTATA ANCHE UN'AUTORIMESSA PERTINENZIALE)

- A DIFFERENZA DI QUANTO PREVISTO PER LE DETRAZIONI DELLE SPESE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DALL'ART. 16-BIS, COMMA 8, DEL D.P.R. 917/1986, LA NORMA NON PRECISA COSA ACCADE PER IL CASO IN CUI L'IMMOBILE VENGA VENDUTO. SEMBRA CORRETTO RITENERE CHE IL CREDITO DI IMPOSTA PERMANGA IN OGNI CASO, E SENZA NECESSITA' DI APPOSITA CONVENZIONE, IN CAPO AL PRIMO ACQUIRENTE E CHE LO STESSO NON POSSA COMUNQUE ESSERE TRASFERITO AL NUOVO ACQUIRENTE.

La parte/società venditrice dichiara:

- - che la presente vendita costituisce cessione di beni effettuata da soggetto che agisce nell'esercizio di impresa;

- - che la cessione ha ad oggetto fabbricati/porzioni di fabbricato non strumentali per natura ed è effettuata, entro 5 (cinque) anni dalla data di ultimazione della costruzione, dall'impresa costruttrice degli stessi/delle stesse;

- - che, pertanto, la presente vendita costituisce cessione soggetta a I.V.A., da calcolarsi in base all'aliquota del 4% (quattro per cento) ai sensi del numero 21) della tabella A, parte seconda, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e della nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, trattandosi di cessione di casa di abitazione non qualificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e non di lusso, effettuata a favore di parte acquirente che a tale scopo (e a pena di decadenza) dichiara:

- a) di avere la propria residenza nel comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili acquistati;

- a) di voler stabilire (entro 18 -diciotto- mesi dal presente acquisto) la propria residenza nel comune ove sono ubicati gli immobili acquistati;

- a) di svolgere la propria attività nel comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili acquistati;

- a) di essere trasferita all'estero per ragioni di lavoro e di dipendere da , soggetto che ha sede o esercita l'attività nel comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili acquistati;
- a) di essere cittadino italiano emigrato all'estero e che gli immobili in oggetto sono acquistati come prima casa sul territorio italiano;
- a) di essere "personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate";
- a) di essere "personale in servizio permanente appartenente alle Forze di polizia ad ordinamento militare";
- a) di essere "personale in servizio permanente dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile";
- b) di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui sono situati gli immobili da acquistare;
- c) 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 da essa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art. 3, comma 131, della L. 28 dicembre 1995 n. 549 ovvero di cui all'art. 1 della L. 22 aprile 1982 n. 168, all'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985 n. 12, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985 n. 118, all'art. 3, comma 2, della L. 31 dicembre 1991 n. 415, all'art. 5, commi 2 e 3, dei D.L. 21 gennaio 1992 n. 14, 20 marzo 1992 n. 237 e 20 maggio 1992 n. 293, all'art. 2, commi 2 e 3, del D.L. 24 luglio 1992 n. 348, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 settembre 1992 n. 388, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 novembre 1992 n. 455, all'art. 1, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1993 n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 1993 n. 75, e all'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993 n. 155, convertito, con modificazioni, dalla L. 19 luglio 1993 n. 243.

Come affermato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Coordinamento Normativo nella Circolare n. 12/E del 14 ottobre 2021:

- a) il presente atto, giusta quanto disposto dall'art. 64, sesto comma, del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 luglio 2021 n. 106, comma al quale il successivo settimo comma del medesimo articolo fa espresso rinvio, è esente dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale, avendo esso ad oggetto (come detto) il trasferimento a titolo oneroso di casa di abitazione non qualificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e non di lusso, trasferimento effettuato a favore di parte acquirente che (ad ogni occorrente effetto e a pena di decadenza) dichiara di essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti per poter beneficiare di tale agevolazione, ed in particolare:

* di essere soggetto che non ha ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto medesimo è rogato;

* di avere un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente, stabilito ai sensi del regolamento di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 2013 n. 159, -c.d. "I.S.E.E."- non superiore a 40.000,00 - quarantamila virgola zerozero- euro annui e

* di essere in possesso della relativa attestazione rilasciata dall'I.N.P.S. in data prot. n. e in corso di validità;

ovvero

* di aver provveduto a richiedere all'I.N.P.S. la relativa attestazione mediante presentazione di apposita dichiarazione sostitutiva unica -c.d. "D.S.U."- in data prot. n. ;

- b) il presente atto e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono soggetti all'imposta di bollo nella misura ordinariamente prevista dalla tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 nonché ai tributi speciali catastali e alle tasse ipotecarie nella misura ordinariamente prevista dalla tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347.

Ad ogni occorrente effetto, la parte acquirente si dichiara edotta del fatto che, giusta quanto dal comma 7 dell'art. 64 del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 luglio 2021 n. 106, sussistendo tutte le condizioni e i requisiti di cui al comma 6 del medesimo articolo (come sopra dalla medesima parte acquirente dichiarato) e costituendo (come detto) la presente vendita cessione soggetta a I.V.A., è ad essa parte acquirente attribuito un credito di imposta di ammontare pari all'I.V.A. corrisposta in relazione all'acquisto.

La parte acquirente si dichiara, altresì, edotta del fatto:

- che tale credito di imposta potrà essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito medesimo ovvero potrà essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; potrà altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del D.Lgs. 9 luglio 1997 n. 241 e

- che tale credito di imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

La parte acquirente si dichiara edotta del fatto che, giusta quanto disposto dall'art. 64, decimo comma, del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 luglio 2021 n. 106, in caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle

agevolazioni di cui ai commi sesto e settimo del medesimo articolo o in caso di decadenza da dette agevolazioni (in caso di trasferimento -per atto a titolo oneroso o gratuito- degli immobili acquistati con questo atto prima del decorso del termine di cinque anni dalla stipula del medesimo, essa parte acquirente -salvo che, entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale- decadrà dalle c.d. "agevolazioni prima casa", giusta quanto disposto dal comma 4 della nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con il D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131), per il recupero delle imposte dovute e per la determinazione delle sanzioni e degli interessi si applicheranno le relative disposizioni previste dalla medesima nota II-bis).

QUALORA L'ATTO SIA STATO PRECEDUTO DA UN CONTRATTO PRELIMINARE REGISTRATO E/O DA UNA PROPOSTA DI ACQUISTO ACCETTATA REGISTRATA, INSERIRE LA SEGUENTE CLAUSOLA

La parte acquirente si dichiara edotta del fatto che, come affermato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Coordinamento Normativo nella Circolare n. 12/E del 14 ottobre 2021, essa parte acquirente, giusta quanto disposto dall'art. 77 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, potrà recuperare la somma di euro ()

-pagata, in sede di registrazione del contratto preliminare citato all'articolo 1 che precede, con riferimento alla caparra confirmatoria-

ovvero

-pagata, in sede di registrazione della proposta di acquisto accettata citata all'articolo 1 che precede, con riferimento alla caparra confirmatoria-

ovvero

-complessivamente pagata, in sede di registrazione del contratto preliminare e in sede di registrazione della proposta di acquisto accettata citati all'articolo 1 che precede, con riferimento alla caparra confirmatoria-

mediante formale istanza di rimborso da presentare o da spedire a mezzo plico raccomandato senza busta con avviso di ricevimento all'ufficio che ha eseguito la registrazione, a pena di decadenza, entro 3 (tre) anni dalla data di registrazione del presente atto.

2) FINANZIAMENTI

CLAUSOLA DA USARE PER GLI ATTI DI FINANZIAMENTO EROGATI, PER L'ACQUISTO, LA COSTRUZIONE E/O LA RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO ACQUISTATI CON LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" O IL CUI ACQUISTO E' AGEVOLABILE "PRIMA CASA", A FAVORE DI UNDER 36 CON I.S.E.E. NON SUPERIORE A EURO 40.000,00 ANNUI, STIPULATI DAL 26 MAGGIO 2021 AL 30 GIUGNO 2022, PER I QUALI LE PARTI ABBIANO OPTATO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA EX D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601.

COME AFFERMATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE CENTRALE COORDINAMENTO NORMATIVO NELLA CIRCOLARE N. 12/E DEL 14 OTTOBRE 2021:

- "PER IL MUTUATARIO-ACQUIRENTE E' POSSIBILE, INOLTRE, RICHIEDERE L'ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA ANCHE QUALORA L'ATTO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE (PER IL QUALE E' RICHIESTO IL FINANZIAMENTO) SIA STATO STIPULATO SENZA AVVALERSI DELL'ESENZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 64, COMMI 6 E 7, DEL D.L. N. 73 DEL 2021, NONCHE' QUALORA, NELLO STESSO, L'ACQUIRENTE NON ABbia FATTO RICHIESTA DI BENEFICIARE DELL'ORDINARIA AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA", SEMPRE CHE OVVIAMENTE SIA IN POSSESSO DEI REQUISITI STABILITI DAL COMMA 6 DELL'ARTICOLO 64. IL COMMA 8, INFATTI, NON SUBORDINA GENERICAMENTE L'ESENZIONE IN COMMENTO ALLA CONCRETA FRUIZIONE DELL'AGEVOLAZIONE DI CUI AI COMMI 6 E 7, MA RINVIA DIRETTAMENTE ALLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI E DEI REQUISITI INDICATI AL COMMA 6."
 - "SI PRECISA, INFINE, CHE L'ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI ALL'ARTICOLO 17 DEL DPR N. 601 DEL 1973 NON COMPORTA L'APPLICAZIONE, CON RIFERIMENTO AI RELATIVI ATTI DI FINANZIAMENTO, DELL'IMPOSTA DI REGISTRO, DI BOLLO, IPOTECARIA E CATASTALE E DELLE TASSE SULLE CONCESSIONI GOVERNATIVE, ALTERNATIVAMENTE PREVISTE ALLA PRIMA. UN'INTERPRETAZIONE DIFFERENTE IMPLICHEREBBE, INFATTI, PER CHI RICHIENDE DI USUFRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA UNDER 36", CONSEGUENZE FISCALI SFAVOREVOLI RISPETTO A QUELLE PREFIGURATE PER COLORO CHE CHIEDONO IL TRATTAMENTO FISCALE ORDINARIO."
-

Ai fini del trattamento tributario la Banca, con il consenso della parte mutuataria, opta per l'applicazione dell'imposta di cui agli artt. 15 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni. La parte mutuataria dichiara, sotto la propria esclusiva responsabilità, che il presente finanziamento è contratto ed erogato per l'acquisto/la costruzione/la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze per i quali ricorrono tutte le condizioni e i requisiti di cui all'art. 64, comma 6, del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 luglio 2021 n. 106, ed in particolare:

- che essa parte mutuataria:

* è soggetto che non ha ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto medesimo è rogato,

* ha un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente, stabilito ai sensi del regolamento di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 2013 n.

159, -c.d. "I.S.E.E."- non superiore a 40.000,00 -quarantamila virgola zerozero- euro annui ed

* è in possesso della relativa attestazione rilasciata dall'I.N.P.S. in data prot. n. e in corso di validità;

ovvero

* ha provveduto a richiedere all'I.N.P.S. la relativa attestazione mediante presentazione di apposita dichiarazione sostitutiva unica -c.d. "D.S.U."- in data

prot. n. ;

- che per tali immobili ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (c.d. "prima casa").

Pertanto, giusta quanto disposto dall'art. 64, ottavo comma, del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 luglio 2021 n. 106, il presente finanziamento è esente dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25% (zero virgola venticinque per cento) dall'art. 18 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

La parte mutuataria si dichiara edotta del fatto che, giusta quanto disposto dall'art. 64, decimo comma, del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 luglio 2021 n. 106, in caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle predette agevolazioni o in caso di decadenza dalle medesime, per il recupero delle imposte dovute e per la determinazione delle sanzioni e degli interessi si applicheranno le relative disposizioni previste dall'art. 20 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

\$\$\$\$\$

\$\$\$\$\$

\$\$\$\$\$