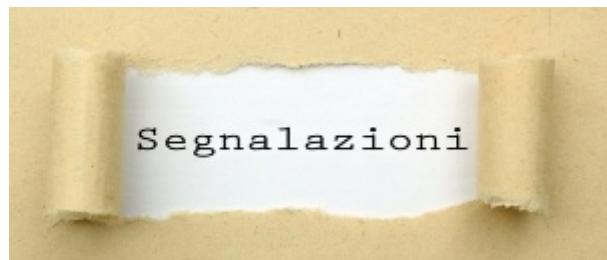


SETTORE STUDI

SEGNALAZIONI NOVITA'

Prassi Interpretative



10.11.21

I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate sugli acquisti 'prima casa' da parte dei giovani (art. 64, commi 6-10, del decreto Sostegni bis)

L'Agenzia delle entrate con la circolare n. 12/E del 14 ottobre 2021 chiarisce numerosi aspetti relativi all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 64, commi 6-10, del c.d. Decreto Sostegni bis (d.l. 25 maggio 2021, n. 73, conv. in l. 23 luglio 2021, n. 106) recanti misure di favore agli effetti delle imposte indirette per gli acquisti delle "prime case" di abitazione da parte di giovani, entrate in vigore il 26 maggio u.s.

Evidentemente consapevole delle criticità interpretative emerse fin dalla suddetta entrata in vigore e, dunque, dell'oggettiva incertezza delle disposizioni citate, l'Agenzia delle entrate chiude la circolare con una "clausola di salvaguardia" a tutela dell'affidamento del contribuente, invitando gli uffici a valutare caso per caso la non applicabilità delle sanzioni, ai sensi dell'art. 10 comma 3 dello Statuto dei diritti del contribuente, «*qualora riscontrino condizioni di obiettiva incertezza in relazione a comportamenti difformi adottati dai contribuenti anteriormente alla pubblicazione del presente documento di prassi*».

A ben vedere, però, la tutela dell'affidamento del contribuente unitamente al principio della collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra contribuente e amministrazione finanziaria (comma 1 del medesimo art. 10 dello Statuto citato) dovrebbero portare gli uffici a valutare, in taluni casi (v. *infra*), non solo la non applicabilità delle sanzioni ma anche il mantenimento delle misure di favore e/o la restituzione di tributi non dovuti.

I REQUISITI SOGGETTIVI

L'art. 64 cit. in sostanza prevede «*un'agevolazione in favore dei giovani acquirenti di una 'prima casa' con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a*

40.000 euro annui; in particolare, è prevista l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto ad IVA, il riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all'acquisto. È prevista, inoltre, al ricorrere dei medesimi presupposti, l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo. Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022».

Più precisamente, il comma 6 dell'art. 64 cit. dispone l'applicazione dell'esenzione nel caso di acquisti a favore di soggetti che “*non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogato*” e che “*hanno un 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*”.

Con riguardo al limite di età, l'Agenzia conferma che lo stesso si riferisce «*ai soggetti acquirenti che, nell'anno solare in cui viene stipulato l'atto traslativo, non abbiano ancora compiuto il trentaseiesimo anno d'età*». Il requisito è dunque il mancato compimento del trentaseiesimo anno di età nell'anno solare in cui l'atto di acquisto è stipulato, per cui, ad esempio, l'agevolazione, nel caso di acquisto compiuto nell'ottobre 2021, spetta se l'acquirente compirà 36 anni di età nel 2022, mentre deve essere negata se l'acquirente compirà 36 anni di età nel dicembre 2021.

Con riferimento al requisito relativo al valore ISEE di cui al citato comma 6, lo stesso deve intendersi riferibile anche agli atti soggetti a IVA «*in virtù dell'espresso rinvio al comma 6 operato dal comma 7 del medesimo articolo e in coerenza con la ratio agevolativa della norma stessa*».

Quanto alla sua sussistenza - a fronte di una disposizione non chiara sul punto, che testualmente limita l'applicazione dell'esenzione ad “*un valore di carattere strettamente economico*” rinviando genericamente al regolamento di cui al DPCM n. 159 del 2013, senza nulla precisare con riguardo ai parametri da considerare a tal fine o con riguardo alla necessità del rilascio della relativa certificazione (ossia l'attestazione ISEE rilasciata dall'INPS) al momento dell'atto – l'Agenzia delle entrate interpreta la previsione ritenendo che «*il contribuente, al momento della stipula dell'atto, deve dichiarare nello stesso di avere un valore ISEE non superiore a 40.000 euro e di essere in possesso della relativa attestazione in corso di validità o di aver già provveduto a richiederla, mediante presentazione di apposita DSU in data anteriore o almeno contestuale alla stipula dell'atto. A tal fine, è opportuno che nell'atto venga indicato il numero di protocollo dell'attestazione ISEE in corso di validità o, laddove questa non sia stata ancora rilasciata, il numero di protocollo della DSU presentata dal contribuente*».

Secondo l'Agenzia, dunque, poiché la sussistenza del requisito ISEE deve riscontrarsi alla data di stipula del contratto, non è «*possibile per un contribuente ottenere un ISEE che abbia una validità "retroattiva", rilasciato sulla base di una DSU presentata in una data successiva a quella dell'atto (si pensi, ad esempio, a una richiesta effettuata nel marzo del 2022 a fronte di un atto stipulato nel gennaio 2022). Il contribuente deve essere in possesso di un ISEE in corso di validità alla data del rogito e, pertanto, tale documento dovrà essere stato richiesto in un momento necessariamente antecedente alla stipula dello stesso, mediante la presentazione della relativa DSU in data anteriore (o almeno contestuale) all'atto*».

In via generale l'attestazione ISEE rilevante agli effetti dei benefici in esame è quella ordinaria - nel qual caso l'indicatore ISEE è calcolato sulla base dei redditi percepiti e del patrimonio posseduto nel secondo anno solare precedente la presentazione della dichiarazione sostitutiva unica (DSU), rapportati al numero dei soggetti che fanno parte dello stesso nucleo familiare (costituito dai soggetti componenti la famiglia anagrafica alla data di presentazione della DSU) - che «*ha validità a decorrere dal 1° gennaio o, se successiva, dalla data di presentazione della DSU, fino al 31 dicembre dell'anno a cui fa riferimento*».

L'Agenzia ammette però che, in presenza dei requisiti previsti dal citato regolamento, possa essere considerato l'ISEE corrente, il quale può essere richiesto dal contribuente «*qualora la situazione*

lavorativa, economica o patrimoniale dei componenti del nucleo familiare sia significativamente variata rispetto alla situazione rappresentata nella DSU ordinaria, alle condizioni e secondo le modalità di cui all'articolo 9 dello stesso DPCM».

Preso atto dell'interpretazione adottata dall'Agenzia delle entrate con riguardo alla ravvisata necessità della menzione nell'atto notarile di acquisto della dichiarazione resa dall'acquirente non solo di avere un ISEE di valore non superiore a 40.000 euro annui, ma anche di essere in possesso della relativa attestazione o, almeno, di aver presentato apposita DSU, deve rilevarsi che qualora gli atti stipulati prima della pubblicazione della circolare siano carenti di quest'ultima indicazione, pur essendo già stata presentata la DSU o rilasciata l'attestazione, una contestazione relativa alla spettanza dell'agevolazione sarebbe assolutamente contraria ai principi che devono improntare i rapporti con l'Amministrazione finanziaria, e che – come sopra evidenziato – l'Agenzia ha mostrato di considerare in questa circolare. La medesima considerazione vale, peraltro, anche qualora la DSU fosse presentata successivamente alla stipula dell'atto in relazione ad una situazione familiare invariata rispetto alla suddetta data di stipula, in quanto in tal caso l'indicatore ISEE – che come illustrato dall'Agenzia è il risultato di un calcolo matematico – non muterebbe per effetto della diversa data di presentazione della DSU, purché evidentemente entro il limite temporale del 31 dicembre 2021.

In altri termini non sarebbe tutelato l'affidamento del contribuente, né rispettato il principio di buona fede se, in presenza di una norma non esplicita sugli 'aspetti formali' e prima della definizione degli stessi in base all'interpretazione dell'Amministrazione finanziaria, fosse negata l'applicazione della misura di favore all'acquirente che nella "sostanza" possiede il requisito economico prescritto, anche se non formalmente attestato o richiesto al momento dell'atto, laddove la richiesta successiva lasci invariato il risultato.

IL COLLEGAMENTO CON LE CD. AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

I requisiti soggettivi di cui sopra si aggiungono, come evidenzia l'Agenzia delle entrate, a quelli già stabiliti ai fini della cd. agevolazione prima casa dalla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, d.p.r. n. 131/1986, richiamata dal comma 6 dell'art. 64 in esame; pertanto con riguardo ai requisiti oggettivi dell'esenzione in commento «*per quanto compatibili, trovano integrale applicazione, in proposito, i chiarimenti forniti dall'Amministrazione finanziaria con riferimento alla citata agevolazione "prima casa" (cfr. tra le altre, le circolari n. 19/E del 1° marzo 2001, n. 38/E del 12 agosto 2005 e n. 2/E del 21 febbraio 2014)».*

Inoltre l'Agenzia riconosce che «*l'acquisto delle pertinenze sia riconducibile, con i limiti fissati dalla nota II-bis, sopra richiamati, nell'ambito applicativo del regime agevolativo c.d. "prima casa under 36", in presenza degli ulteriori requisiti di cui all'articolo 64 del Decreto Sostegni bis. L'acquisto della pertinenza può avvenire contestualmente a quello dell'abitazione principale o con atto separato (cfr. circolare n. 18/E del 2013). In tale ultimo caso, tuttavia, anche l'atto di acquisto della pertinenza deve essere stipulato entro il termine di validità temporale dell'agevolazione in esame e nel rispetto dei requisiti soggettivi previsti».*

Nel caso in cui contestualmente all'abitazione siano acquistate invece pertinenze non agevolabili (in quanto appartenenti a una categoria catastale diversa da quelle indicate al comma 3 della nota II-bis oppure acquistate in numero superiore a una per categoria), l'Agenzia delle entrate chiarisce che «*per queste ultime trovano applicazione le regole ordinarie».*

In coerenza con quanto già chiarito dall'Amministrazione finanziaria in relazione all'agevolazione "prima casa" (cfr. ris. n. 38/E del 28 maggio 2021) le agevolazioni previste dall'articolo 64 di cui trattasi trovano applicazione anche nell'ipotesi in cui il diritto sull'immobile si acquisisca per effetto di un decreto di trasferimento emesso all'esito di un procedimento giudiziale.

L'OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE: ESENZIONI E CREDITO DI IMPOSTA

L'Agenzia ricorda che «*in relazione a tutti i trasferimenti a titolo oneroso di immobili per i quali ricorrono le condizioni cd. "prima casa" e gli ulteriori requisiti dell'età (inferiore a 36 anni) e dell'ISEE (di valore non superiore a euro 40.000), come descritti nei precedenti paragrafi, spetti all'acquirente:*

- a) *nei casi in cui l'atto di acquisto immobiliare sia soggetto ad imposta di registro, l'esenzione "dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale" (comma 6);*
- b) *laddove si tratti di acquisti soggetti ad IVA, quando non trova applicazione il regime di esenzione di cui all'articolo 10, n. 8-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (Decreto IVA), "un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto", applicata con aliquota nella misura del 4 per cento (comma 7)", precisando che «l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sebbene testualmente prevista soltanto nel comma 6, è riferibile anche agli atti assoggettati a IVA, in virtù dell'espresso rinvio al citato comma 6, operato dal comma 7 del medesimo articolo e in coerenza con la ratio agevolativa della norma stessa».*

Quanto alle modalità di utilizzo del credito di imposta il comma 7 dell'art. 64 dispone che lo stesso “*può 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, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi*”.

In particolare l'Agenzia chiarisce che il suddetto credito può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva all'acquisto, ovvero della dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato l'acquisto e che «*sarà utilizzato in diminuzione delle imposte dirette utilizzando i medesimi criteri previsti per il credito di imposta per il riacquisto della "prima casa" di cui all'articolo 7, commi 1 e 2, della legge n. 448 del 1998*».

La circolare n. 12/E precisa anche le modalità operative per l'indicazione del credito di imposta “prima casa under 36” nel modello dei redditi PF2021 a seguito di una modifica del software di compilazione in corso.

IMPOSTA DI BOLLO, TRIBUTI SPECIALI CATASTALI E TASSE IPOTECARIE

Con riguardo all'applicabilità agli acquisti di cui al comma 6 dell'art. 64 dell'art. 10 comma 3 d.lgs. n. 23/2011 (che prevede l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie per gli “*atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2*” del medesimo art. 10) l'Agenzia delle entrate adotta un'interpretazione favorevole osservando che «*l'agevolazione “prima casa under 36” di cui all'articolo 64, comma 6, del d.l. n. 73 del 2021 (che fa riferimento agli atti traslativi aventi ad oggetto una “prima casa” come definita dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, del TUR) non esclude la teorica riconducibilità degli stessi nella platea degli atti soggetti all'imposta di registro proporzionale di cui al citato articolo 1, ma si limita ad esentare il soggetto agevolato dall'obbligo del pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale. Tanto premesso, venendo meno solo l'obbligo di versamento (e non anche l'assoggettamento del negozio all'imposta di registro proporzionale), si è dell'avviso che anche nei casi agevolati di cui all'articolo 64, comma 6, in esame continui ad operare la disciplina ordinaria prevista dal citato articolo 10, comma 3, del d.lgs. n. 23 del 2011. A conferma di quanto sopra, si rileva che la relazione tecnica al decreto legge, nel considerare la perdita di gettito derivante dalla misura di favore con*

riguardo ai trasferimenti soggetti all'imposta di registro, ha tenuto conto delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, senza calcolare il recupero derivante dall'applicazione dell'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie».

Si precisa, inoltre, che «*le misure di favore di cui all'articolo 64, comma 6, del Decreto Sostegni bis trovano fondamento nel trattamento fiscale ordinariamente previsto per la "prima casa", del quale condividono i requisiti oggettivi e rispetto al quale rimane immutata la disciplina, anche con riferimento all'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie. Le conseguenze fiscali riguardo alle imposte indirette, per chi chiede le agevolazioni "prima casa under 36", non possono, infatti, essere deteriori rispetto a quelle prefigurate per coloro che chiedono l'agevolazione fiscale ordinariamente prevista per la "prima casa"».*

Per gli acquisti di cui al successivo comma 7 dell'art. 64, invece, «*resta ferma l'applicabilità dell'imposta di bollo, dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie (previsti dall'articolo 1, comma 1-bis dell'allegato A, Tariffa Parte I, del DPR 26 ottobre 1972, n. 642, e dalla Tabella allegata al decreto-legislativo 31 ottobre 1990, n. 347)».*

Considerato, quindi, che ad avviso dell'Agenzia delle entrate per gli acquisti di cui al comma 6 dell'art. 64 non sono dovuti, ai sensi dell'art. 10 comma 3 d.lgs. n. 23/2011, l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie, qualora detti tributi fossero stati pagati in sede di autoliquidazione da parte del notaio, si configura un errore che legittima quest'ultimo a compensare le suddette somme versate in eccesso con le imposte dovute per atti di "data posteriore" ai sensi dell'art. 3-ter, ultimo periodo, del d.lgs. n. 463/1997.

Nell'ipotesi invece in cui i suddetti tributi fossero stati pagati dal notaio a seguito di un avviso di liquidazione a lui notificato nei 60 giorni ai sensi del citato art. 3-ter, allo stato non sembra possibile utilizzare lo strumento della compensazione.

Quanto all'ammissibilità di un'istanza di rimborso nel caso di pagamento dell'avviso di liquidazione da parte del notaio, si tratta in linea generale di un tema dibattuto rispetto al quale si riscontrano orientamenti (non condivisibili) della giurisprudenza di legittimità che variamente negano la legittimazione all'istanza di rimborso ora al notaio stesso, ora anche alla parte coobbligata.

L'Amministrazione finanziaria in passato (circ. n. 58/250721 del 15 dicembre 1989, ris. n. 260579 del 20 dicembre 1990) aveva ammesso la restituzione dell'imposta percetta in eccesso direttamente al notaio (quale soggetto che l'aveva versata), anche in considerazione del vincolo di solidarietà passiva tra l'obbligato principale (contribuente) e l'obbligato 'dipendente' (notaio), qualificando l'istanza di rimborso "quale domanda di adempimento di un obbligo ed insieme strumento di messa in mora dell'Ufficio debitore ex art. 1219 del codice civile". Più di recente, la ris. n. 90/E dell'11 dicembre 2013 ha riconosciuto solo alle parti contraenti il diritto al rimborso di imposte fisse non dovute (e che erano state riconosciute tali dall'Amministrazione con la circ. n. 44/E del 2011) e pagate dal notaio.

In relazione a tale questione la Commissione studi tributari del CNN (v. tra gli altri studio n. 18-2003/T, est. Mastroiacovo; studio n. 152-2007/T, est. Mastroiacovo; risposta a quesito n. 750-2013/T, est. Pischedola) ha ritenuto che la legittimazione del notaio a presentare l'istanza di rimborso dell'imposta principale risponde alla necessità di assicurare il fondamentale diritto di difesa dei propri diritti ai sensi dell'art. 24 Cost.. Peraltra il procedimento impositivo, necessariamente attuato in via telematica, è connotato da un rapporto di "esclusività" tra notaio rogante e amministrazione finanziaria, escludendo il contribuente, pur obbligato principale, dall'assolvimento dell'imposta.

Oltre tali riflessioni, sotto un profilo più generale, dovrebbe essere valutata soprattutto la peculiarità della situazione in esame, ossia il pagamento dei tributi non dovuti ma richiesti dagli uffici al notaio prima (e in attesa) della pubblicazione della circolare 12/E. In tal caso escludere il riconoscimento a quest'ultimo (almeno) della legittimazione all'istanza di rimborso contrasterebbe con i principi

dell'affidamento, della buona fede e collaborazione tra contribuente e Fisco (che non può che essere reciproca), che la stessa Agenzia delle entrate mostra di voler salvaguardare nella circolare.

LIBERALITÀ INDIRETTE

L'Agenzia delle entrate esclude l'applicabilità dell'imposta di donazione ai sensi dell'art. 1 comma 4-bis d.lgs. n. 346/1990 «anche qualora l'atto di compravendita, al quale la liberalità è collegata, sia esentato dal pagamento dell'imposta di registro in quanto accede ai benefici fiscali di cui all'articolo 64, comma 6, del d.l. citato; ciò per le ragioni esposte nel precedente paragrafo 5 in materia di esenzione da imposta di bollo, tassa ipotecaria e voltura catastale. Come già precisato, infatti, le conseguenze fiscali riguardo alle imposte indirette, per chi chiede le agevolazioni "prima casa under 36", non possono essere deteriori rispetto a quelle prefigurate per coloro che chiedono solo il trattamento fiscale ordinario. Un'interpretazione diversa, che comportasse l'applicazione dell'imposta di donazione alle liberalità indirette, in caso di esenzione dall'imposta di registro proporzionale, non risulterebbe coerente con la ratio della disciplina in esame e costituirebbe un deterrente per l'accesso al beneficio fiscale in esame».

CO-ACQUISTO

Nell'ipotesi in cui l'immobile sia acquistato in comproprietà da più soggetti «la misura del vantaggio fiscale andrà calcolata pro-quota, in favore dei soli soggetti acquirenti aventi i requisiti richiesti».

Nel caso di atto soggetto ad IVA, qualora uno degli acquirenti non abbia i requisiti richiesti ai sensi del comma 7 dell'art. 64 le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Secondo l'Agenzia, inoltre, «resta ferma, ..., in capo al co-acquirente che non sia in possesso dei necessari requisiti, l'applicazione del minimo d'imposta dovuto per legge, pari a 1000 euro di imposta di registro, oltre alle imposte ipotecaria e catastale, pari a 50 euro ciascuna».

Tuttavia al riguardo si osserva che le stesse argomentazioni che l'Agenzia delle entrate ha addotto a base dell'interpretazione accolta in tema di applicabilità dell'art. 10 comma 3 d.lgs. n. 23/2011 e dell'art. 1 comma 4-bis d.lgs. n. 346/1990 avrebbero potuto coerentemente giustificare una diversa conclusione rispetto all'applicabilità dell'imposta minima di 1000 euro per la quota di spettanza del co-acquirente privo dei requisiti soggettivi di cui al comma 6 dell'art. 64. Infatti, avendo in sostanza l'Agenzia ragionato nel senso che chi chiede queste ultime agevolazioni va considerato alla stregua di chi chiede il trattamento ordinario 'prima casa' e che dall'applicazione delle agevolazioni 'prima casa under 36' non deve conseguire un trattamento deteriore rispetto a quello ordinario, sarebbe ragionevole sostenere, nell'ipotesi del co-acquisto in esame, l'applicazione al co-acquirente privo dei requisiti della sola quota parte dell'imposta di registro allo stesso imputabile (tanto più che secondo l'Agenzia delle entrate l'agevolazione 'prima casa under 36' consiste in una esenzione per il soggetto agevolato dall'obbligo del pagamento dell'imposta e che nel caso di co-acquisto la misura del vantaggio fiscale va calcolata pro-quota).

Analogo ragionamento, peraltro, potrebbe essere effettuato anche nel caso di acquisto, contestuale all'abitazione di cui al comma 6 dell'art. 64, di pertinenze non agevolabili (vedi *supra*).

CONTRATTO PRELIMINARE

L'Agenzia delle entrate, confermando una recente risposta a interpello (n. 650 del 2021), esclude l'applicabilità della disciplina agevolativa in esame ai contratti preliminari di compravendita «atteso che la norma agevolativa fa chiaro ed esclusivo riferimento ai soli atti traslativi o costitutivi a titolo

oneroso», e tenuto conto anche che «il contratto definitivo di acquisto potrebbe non essere stipulato o, comunque, potrebbe non essere stipulato nei termini richiesti per l'applicazione dell'agevolazione, ciò sia con riferimento al periodo di validità della stessa sia per quanto riguarda la sussistenza dei relativi presupposti».

Ne deriva pertanto, ad avviso dell'Agenzia, che resta invariata la tassazione del contratto preliminare quanto all'applicazione dell'imposta di registro dovuta per l'atto, gli acconti e la caparra, ai sensi dell'art. 10 della tariffa, parte prima, d.p.r. n. 131/1986, potendo essere presentata istanza di rimborso, ai sensi dell'art. 77 d.p.r. n. 131/1986, successivamente alla stipula del contratto definitivo esente ai sensi dell'articolo 64 in commento, per il recupero dell'imposta proporzionale versata relativamente ad acconti e caparra (non essendo, invece, recuperabili in ogni caso l'imposta in misura fissa versata per la stipula del contratto preliminare e – in caso di acconto soggetto a IVA – l'ulteriore imposta in misura fissa versata per tale pattuizione), atteso che l'acquirente non avrà modo di scomputare alcuna imposta dall'acquisto definitivo.

Al riguardo si deve però osservare che non si tratta a ben vedere di applicare le misure di favore disposte per atti traslativi al contratto preliminare, ma di interpretare in modo costituzionalmente orientato (come sembra emergere anche da una recente giurisprudenza di legittimità) la nota all'art. 10 della tariffa cit., in ragione del principio dell'unitarietà della tassazione della vicenda preliminare-definitivo «essendo unica la manifestazione di capacità contributiva espressa dalla sequenza "preliminare/definitivo", che si realizza però solo al momento della stipula del definitivo» (così Cass. n. 17904 del 23 giugno 2021. Cfr. segnalazione novità in CNN Notizie del 30 luglio 2021); e, quindi, di considerare, a prescindere dalla possibilità per il contribuente di chiedere il rimborso, la misura della tassazione del definitivo come limite massimo sul quale parametrare l'imposizione dell'operazione complessiva, operante fin dal momento della tassazione del preliminare (applicando, cioè, l'imposta di registro per le caparre confirmatorie e/o gli acconti prezzo fino a concorrenza di quella che sarà dovuta per il definitivo) tutte le volte in cui quest'ultimo già prefiguri i requisiti rilevanti per la tassazione del definitivo.

Diversamente, la tassazione di tali somme, che si atteggia come un'anticipazione della tassazione del definitivo, comporterebbe «un'eccedenza di imposta con l'effetto sostanziale di variare di fatto l'unitario assoggettamento ad imposta di registro dell'operazione preliminare-definitivo» (così Cass. n. 17904 cit. Negli stessi termini studio n. 185-2011/T, est. Lomonaco. Si veda anche studio n. 13-2007/T, est. Lomonaco – Mastroiacovo).

CREDITO DI IMPOSTA PER IL RIACQUISTO DELLA 'PRIMA CASA'

L'Agenzia delle entrate affronta nella circolare in esame anche il tema dell'applicabilità del credito di imposta 'prima casa', di cui all'art. 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, nel caso di acquisti agevolati ai sensi dell'art. 64 cit.

E al riguardo possono schematicamente distinguersi le seguenti ipotesi.

a) Precedente acquisto di un'abitazione con l'agevolazione 'ordinaria' prima casa – alienazione di tale abitazione – riacquisto entro l'anno di un'altra abitazione usufruendo dell'esenzione ex art. 64 comma 6 cit.

In tal caso l'Agenzia delle entrate ritiene che non spetti il credito di imposta 'prima casa', di cui all'art. 7 l. n. 448/1998 cit., «*in quanto parametrato alla minore delle imposte relative ai due atti di compravendita, che in questo caso è pari a zero*».

b) Precedente acquisto di un'abitazione usufruendo dell'esenzione dall'imposta di registro ex art. 64 comma 6 cit. – alienazione di tale abitazione – riacquisto entro l'anno di una nuova 'prima casa'.

Anche per tale ipotesi l'Agenzia delle entrate esclude che il contribuente possa beneficiare del credito di imposta 'prima casa' «*in quanto l'imposta relativa al precedente acquisto era pari a zero*».

Il credito di imposta 'prima casa', secondo l'Agenzia delle entrate, non compete all'acquirente nemmeno in relazione agli acquisti soggetti ad IVA ai sensi del comma 7 dell'art. 64 cit., in quanto per tali atti la legge in esame «*già prevede un ristoro pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto, sotto forma di credito d'imposta, in forza del quale l'imposta dovuta diventa, di fatto, pari a zero. Qualora fosse ammesso anche il credito di imposta per il riacquisto "prima casa" di cui all'articolo 7 della legge n. 448 del 1998, verrebbe riconosciuto al contribuente un doppio beneficio che andrebbe oltre la ratio della normativa in tema di agevolazioni "prima casa"*».

Potrebbe tuttavia essere utile negli atti di riacquisto che usufruiscono dei benefici di cui ai citati commi 6 e 7 inserire comunque le indicazioni relative al credito di imposta 'prima casa' ex art. 7 l. n. 448/1998 cit., tenendo conto che il trattamento ordinario delle agevolazioni 'prima casa', nel quale - secondo la stessa Agenzia - trovano fondamento le misure di favore di cui all'art. 64 in esame, sarebbe applicabile nel caso sia riscontrata l'insussistenza dei requisiti previsti specificamente dai commi 6-9 dell'art. 64.

c) Precedente acquisto di un'abitazione con l'agevolazione 'ordinaria' prima casa – alienazione di tale abitazione – riacquisto entro l'anno di un'altra abitazione usufruendo dei benefici fiscali ex art. 64 commi 6 e 7 cit. - successiva alienazione di quest'ultima abitazione – riacquisto entro l'anno di altra abitazione con l'agevolazione 'ordinaria' prima casa (ossia senza i requisiti "under 36").

L'Agenzia delle entrate, considerato che «*l'atto di riacquisto, stipulato usufruendo dei benefici fiscali di cui all'articolo 64, commi 6 e 7, del d.l. citato, è da ritenersi "neutro" rispetto alla maturazione del credito di imposta, nel senso che pur non valendo quale "riacquisto" idoneo a formare il credito stesso, non ne determina l'azzeramento*», ammette che «*il credito d'imposta previsto dalla legge n. 448 del 1998 potrà, quindi, comunque maturare in caso di successiva alienazione e riacquisto di "prima casa" privo dei requisiti "under 36"*». E ciò in quanto «*non sarebbe, ..., ragionevole prevedere un contestuale svantaggio rappresentato dalla perdita del credito d'imposta da riacquisto di cui all'articolo 7 della legge n. 448 del 1998*».

Esempio:

1) *acquisto di abitazione "prima casa" (A), non soggetto a IVA, per il quale è stata corrisposta l'imposta di registro in misura pari a 1.000 euro;*

2) *vendita del primo immobile (A) e riacquisto di un altro immobile (B) usufruendo del regime di esenzione di cui all'articolo 64 del Decreto Sostegni bis, con imposta di registro dovuta pari a 0 euro:*

- nessun credito d'imposta matura ai sensi dell'articolo 7 della legge n. 448 del 1998;

3) *vendita del secondo immobile (B) e riacquisto di un altro immobile (C) non esente, per il quale è stata applicata l'imposta di registro in misura pari a 1.500 euro:*

- il credito di imposta di cui all'articolo 7 della legge n. 448 del 1998 ammonta a 1.000 euro;

- l'imposta di registro da corrispondere per il nuovo acquisto è pari a 500 euro».

PREZZO-VALORE

L'Agenzia delle entrate conferma che il contribuente può beneficiare degli effetti della disciplina del cd. prezzo-valore «*ai soli fini della determinazione della base imponibile, in caso di accertata insussistenza dei requisiti di cui all'articolo 64 del Decreto Sostegni bis o di decadenza dall'agevolazione ... a condizione che, come previsto dalla stessa disposizione, ne abbia fatto*

espressa richiesta nell'atto di acquisto, non potendo la stessa essere contenuta in un successivo atto integrativo (cfr. circolare n. 18/E del 2013, paragrafo 2.11). In tali ipotesi, pertanto, al fine di poter beneficiare di detta disciplina, si ritiene opportuno che la parte, cautelativamente, manifesti espressamente la relativa opzione nell'atto di acquisto».

Si osserva al riguardo come non si tratta in tale ipotesi di ammettere delle plurime richieste di trattamenti tributari per una stessa fattispecie (cd. agevolazioni in subordine).

E ciò non solo perché il cd. prezzo valore opera su un piano diverso rispetto ai benefici di cui al comma 6 dell'art. 64, rappresentando un sistema forfetario di determinazione della base imponibile, ma anche in quanto l'opzione nella suddetta ipotesi è conforme alle finalità, socialmente rilevanti, che fondano tale sistema, valorizzate dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, dirette a far emergere il valore 'reale' degli immobili oggetto della transazione immobiliare (anche se esente da imposte come nell'ipotesi in esame), evitando l'esposizione in atto di corrispettivi o valori non rispondenti alla realtà, nonché un eventuale contenzioso.

Inoltre, l'opzione è riconducibile in sostanza al trattamento fiscale ordinario degli acquisti della 'prima casa' che l'Agenzia considera fondamento e presupposto logico necessario (v. anche *infra*) della misura di favore di cui all'art. 64 in esame, la quale non deve portare a un trattamento deteriore. Ne deriva peraltro che, in presenza dell'opzione prezzo-valore, negli atti di acquisto ex art. 64 comma 6 cit., si applica anche la riduzione degli onorari notarili di cui all'art. 1, comma 497, l. n. 266/2005.

FINANZIAMENTI

Il comma 8 dell'art. 64 dispone l'esenzione dall'imposta sostitutiva, che sarebbe dovuta nella misura dello 0,25% ai sensi dell'art. 18 d.p.r. n. 601/1973, per i "finanziamenti erogati per l'acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorrono i requisiti e le condizioni di cui al comma 6".

Pertanto, per fruire dell'esenzione - si afferma nella circolare - «il finanziamento deve essere erogato per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili per i quali ricorrono le condizioni di cui alla Nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR, a favore di soggetti mutuatari che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogитato e che hanno un valore ISEE, stabilito ai sensi del regolamento di cui al DPCM n. 159 del 2013, non superiore a 40.000 euro annui. La sussistenza dei requisiti per godere delle agevolazioni fiscali deve essere dichiarata dal mutuatario nel contratto di mutuo o in un documento allo stesso allegato».

Trattandosi di un'esenzione dall'imposta sostitutiva i finanziamenti devono rientrare nel relativo ambito di applicazione individuato ai sensi dell'art. 15 d.p.r. n. 601/1973.

Secondo l'Agenzia, se il finanziamento è cointestato e destinato all'acquisto di immobile ad uso abitativo, l'esenzione di cui al comma 8 citato è applicabile solo alla parte del finanziamento erogata in favore del soggetto che possiede i requisiti di cui all'articolo 64 del d.l. citato, mentre sulla quota restante l'aliquota è applicabile nella misura dello 0,25 per cento nel caso in cui il mutuatario acquisti l'immobile usufruendo delle agevolazioni "prima casa", qualora non sussistano tali requisiti l'aliquota da applicare è pari al 2 per cento.

L'Agenzia delle entrate riconosce, inoltre, la possibilità di «richiedere l'esenzione dal pagamento dell'imposta sostitutiva anche qualora l'atto di acquisto dell'immobile (per il quale è 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, nonché 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». E ciò in quanto il comma 8 in esame «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».

L'esenzione dall'imposta sostitutiva «*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 richiede di usufruire delle agevolazioni "prima casa under 36", conseguenze fiscali sfavorevoli rispetto a quelle prefigurate per coloro che chiedono il trattamento fiscale ordinario».*

INSUSSISTENZA DEI REQUISITI E DECADENZA

In relazione al comma 10 dell'art. 64 l'Agenzia delle entrate precisa che «*laddove sia riscontrata la sola insussistenza dei requisiti previsti specificamente dai commi da 6 a 9 in relazione all'agevolazione c.d. "prima casa under 36", come, ad esempio, il valore ISSE o il periodo temporale di validità delle agevolazioni, ferma restando la sussistenza dei requisiti e delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", in caso di atto soggetto a imposta di registro, questa è recuperata nella misura del 2 per cento e le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa di 50 euro ciascuna, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del d.lgs. n. 23 del 2011. Ciò in quanto l'atto contiene già tutte le dichiarazioni e le indicazioni necessarie all'applicazione del regime tributario previsto per la "prima casa", che costituisce presupposto logico necessario all'applicazione del regime di favore di cui all'articolo 64. Analogamente, nel caso in cui l'acquirente abbia fatto ricorso, altresì, al finanziamento di cui al comma 8, l'imposta sostitutiva è recuperata nella misura dello 0,25 per cento. Qualora, inoltre, in relazione ad un atto di acquisto di un immobile soggetto a IVA, si riscontri l'insussistenza dei requisiti per poter beneficiare del credito d'imposta di cui al comma 7, quest'ultimo viene meno, con il conseguente recupero dello stesso (oltre all'applicazione di sanzioni e interessi) nel caso sia già stato utilizzato. Resta ferma l'applicazione dell'IVA con l'aliquota del 4 per cento, così come stabilita dall'articolo 21 della Tabella A, Parte II, allegata al DPR n. 633 del 1972, al ricorrere dei requisiti per l'acquisto della "prima casa"».*

In presenza invece di una delle cause di decadenza previste dalla Nota II-bis commi 4 e 4-bis, venendo meno i presupposti per godere delle agevolazioni 'prima casa', l'imposta di registro è recuperata nella misura del 9 per cento, le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, oltre all'applicazione di interessi e sanzioni, l'imposta sostitutiva sul finanziamento è recuperata nella misura del 2 per cento e, infine, viene meno il credito di imposta di cui al comma 7, oltre alle conseguenze in materia di IVA per la decaduta dalle agevolazioni 'prima casa' di cui al n. 21 della Tabella A, parte II, d.p.r. n. 633/1972.

Annarita Lomonaco - Diego Barone



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Claudia Petraglia

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti
cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT