

SINOSSI
CIRCOLARE 12/E 14/10/2021

[sull'articolo 64, commi da 6 a 10, del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106
(Decreto Sostegni bis)]

PREMESSE

La Circolare conferma che l'agevolazione “prima casa U36” **NON ESCLUDE** la teorica riconducibilità dei relativi atti traslativi nell'alveo degli atti soggetti all'imposta di registro proporzionale (di cui all'art. 1 della Tar., parte I, del TUR), **MA SI LIMITA AD ESENTARE** il soggetto agevolato dall'obbligo del pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale.

La stessa Circolare conferma, inoltre, che il criterio del “prezzo-valore” **TECNICAMENTE NON COSTITUISCE UN'AGEVOLAZIONE FISCALE, ma una diversa modalità di determinazione della base imponibile in deroga al criterio ordinario**, a cui applicare le aliquote di legge (v. par. 10), **aggiungendo** che, nell'ipotesi dell'agevolazione “prima casa U36”, **sia opportuno che la parte, CAUTELATIVAMENTE, MANIFESTI ESPRESSAMENTE la relativa opzione nell'atto di acquisto** (v. successivo punto 17).

FAQ Decreto Sostegni bis	RISPOSTE CIRCOLARE (con richiamo del paragrafo)
1. Quali sono i <u>requisiti soggettivi</u> per la fruizione delle agevolazioni “prima casa U36”?	Sono i seguenti : - non avere ancora compiuto 36 anni di età nell’anno in cui è concluso l’atto di acquisto; - avere un valore ISEE non superiore a Euro 40.000 annui.
2. Ricapitolando: è <u>sufficiente</u> avere meno di anni 36 al momento dell'atto <u>o necessario</u> non compiere anni 36 nell'anno della conclusione dell'atto?	Necessario non compiere anni 36 <u>nell'anno della conclusione</u> dell'atto (v. par. 1.1.)
3. L'ISEE a che periodo e a chi deve riferirsi ?	Va <u>calcolato sulla base dei redditi percepiti e del patrimonio posseduto nel secondo anno solare precedente la presentazione della DSU</u> (dichiarazione sostitutiva unica), <u>rapportati al numero dei soggetti che fanno parte dello stesso nucleo familiare</u> (par. 1.2).
4. L'ISEE è rilevante <u>anche ai fini del credito IVA</u> ?	SI (v. par. 1.2).
5. E' necessario avere l'ISEE al momento della stipula o allegarlo?	Per la Circolare il contribuente deve essere in possesso di un ISEE in corso di validità alla data del rogito e , pertanto, tale documento dovrà essere stato <u>richiesto in un momento necessariamente antecedente alla stipula</u> dello stesso. Inoltre, il medesimo contribuente, al momento della stipula dell’atto, deve dichiarare nello stesso: - di <u>avere un valore ISEE non superiore a Euro 40.000 e di essere in possesso della relativa attestazione in corso di validità; 0</u> - <u>di aver già provveduto a richiederla, mediante presentazione di apposita DSU in data anteriore o almeno contestuale alla stipula dell’atto.</u> A tal fine, è opportuno che nell’atto venga indicato - <u>il numero di protocollo dell’attestazione ISEE in corso di validità; 0</u> - <u>laddove questa non sia stata ancora rilasciata, il numero di protocollo della DSU, presentata dal contribuente.</u> <p style="text-align: right;">(v. par. 1.2)</p>

6. <u>A quali atti si applica l'agevolazione “prima casa U36”?</u>	A tutti gli atti comportanti il trasferimento a titolo oneroso della proprietà (o quota di comproprietà), il trasferimento o la costituzione di diritti reali di godimento (nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione) di prime case di abitazione (v. par. 2).
7. Si applica <u>anche al preliminare</u> ?	NO. In questo caso il preliminare sconta la TASSAZIONE ORDINARIA , salvo rimborso, da richiedere, a pena di decadenza, nel termine di 3 anni dalla registrazione del definitivo (v. par. 2.1) .
8. Si applica <u>anche all'acquisto di immobile a seguito di provvedimento giudiziale</u> ?	SI [in coerenza con quanto già chiarito dall'Amministrazione finanziaria in relazione all'agevolazione “prima casa” (v.: par. 2.2, ma anche Circ. 38E/2021 e Circ. 38E/2005)].
9. Qual è l'oggetto dell'agevolazione?	<p>a) Nei casi in cui l'atto di acquisto immobiliare sia soggetto a imposta di registro: l'esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale;</p> <p>b) Nei casi in cui l'atto di acquisto immobiliare sia soggetto a IVA (e non trovi applicazione il regime di esenzione di cui all'articolo 10, n. 8-bis, del D.P.R. 633/1972): un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto, applicata con aliquota nella misura del 4%. (v. par. 3)</p>
10. L'agevolazione “prima casa U36” opera per intero anche nell'ipotesi di <u>co-acquisto</u> ?	NO. In tale ipotesi l'agevolazione spetta pro-quota (che si tratti di atto soggetto a imposta di registro o a IVA: v. par. 3.2). [Lo stesso criterio è applicato ai finanziamenti cointestati U36” (v. par. 7)]
11. L'agevolazione “prima casa U36” opera <u>anche nell'ipotesi di acquisto di pertinenze</u> ?	SI (in presenza dei requisiti “prima casa pertinenze” e degli altri requisiti “U36”: par. 3.3).
12. L'agevolazione “prima casa U36” opera anche nell'ipotesi di immobile da accorpate?	Deve ritenersi di SI (stante quanto in essa detto al par. 2).
13. L'agevolazione “prima casa U36” opera nell'ipotesi di casa pre-posseduta da vendere entro 1 anno?	Deve ritenersi di SI (stante quanto in essa detto al par. 2).
14. Nell'ipotesi di agevolazione “prima casa U36”, <u>si perde il credito d'imposta da riacquisto ex art. 7 , L. 448/1998?</u>	NO. La nuova disciplina intende, infatti, agevolare il soggetto “under 36” nell'acquisto e nella sostituzione della “prima casa”, azzerando le imposte di registro, ipotecarie e catastali e, indirettamente, l'IVA e non sarebbe, pertanto, ragionevole prevedere la perdita del credito d'imposta da riacquisto di cui si tratta (v. par. 4).
15. <u>Se l'atto è soggetto a registro</u> , sono dovuti bolli, diritti speciali e tassa ipotecaria?	NO (v. par. 5).
16. <u>Se l'atto è soggetto a IVA</u> , sono dovute le fisse?	<p>NO. Infatti, trattandosi di IVA al 4%:</p> <p>- SPETTA IL CREDITO IVA E NON SONO DOVUTE: registro, ipotecaria e catastale;</p> <p>- SONO INVECE DOVUTI: bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie (v. par. 5)</p>

<p>17. Nelle ipotesi di cui si tratta, può richiedersi il <u>prezzo-valore</u> ?</p>	<p>SI (v. par. 10). L'AE, infatti, come detto, sostiene che, al fine di poter beneficiare della disciplina del prezzo-valore nelle ipotesi di acquisto “prima casa U36” per le quali risulti accertata l'insussistenza dei requisiti prescritti dal Decreto Sostegni bis, sia opportuno che la parte, CAUTELATIVAMENTE, abbia manifestato ESPRESSAMENTE la relativa opzione nell'atto di acquisto (non potendo l'opzione stessa essere contenuta in un successivo atto integrativo).</p>
<p>18. <u>L'art. 1, comma 4-bis, del TUS</u> sulle liberalità indirette è <u>compatibile</u> con gli atti per i quali si richiedono le agevolazioni “prima casa U36” ?</p>	<p>SI, sia perché trattasi di atti teoricamente soggetti a imposta di registro, ma esenti, tra l'altro, dal pagamento relativo; sia perché <u>sarebbe inammissibile ipotizzare condizioni deteriori</u> rispetto ad atti non “U36” (v. par. 6).</p>
<p>19. Per quali <u>finanziamenti</u> sono previste agevolazioni “U36” ?</p>	<p>Per quelli erogati 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 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato e che hanno un valore ISEE non superiore a Euro 40.000 annui (v. par. 7). Analizzata anche la cointestazione del mutuo (per cui vale il criterio già indicato al par. 3.2)</p>
<p>20. E' <u>sufficiente la sussistenza oggettiva dei requisiti</u> per la fruizione agevolazioni “<u>finanziamenti U36</u>”?</p>	<p>NO. <u>La sussistenza dei requisiti</u> per godere delle agevolazioni fiscali <u>deve essere dichiarata dal mutuatario nel contratto di mutuo o in un documento allo stesso allegato</u> (v. par. 7).</p>
<p>21. <u>Le agevolazioni “finanziamenti U36”</u> valgono anche per acquisti soggetti a IVA?</p>	<p>Deve ritenersi di SI, <u>essendo richiamate per la fruizione oggettivamente le sole condizioni di cui alla nota II bis</u> all'art. 1 della Tariffa, parte I allegata al TUR.</p>
<p>22. <u>Quali conseguenze nell'ipotesi di insussistenza</u> delle condizioni e dei requisiti (di cui ai commi 6,7, 8 e 9 dell'art. 64 Decreto Sostegni) per beneficiare delle agevolazioni “U36”</p>	<p>DECADENZA, con recupero delle imposte dovute, applicazione degli interessi e irrogazione di sanzioni secondo quanto statuito per l'ipotesi di decadenza dalle agevolazioni “prima casa”. La Circolare espone, inoltre, le diverse conseguenze secondo che gli atti siano soggetti a registro o a IVA e secondo che manchino condizioni e requisiti “prima casa U36” o persino le sole condizioni e requisiti “prima casa” (v. par. 9).</p>
<p>23. Quali effetti sono ricondotti alla “CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA” prevista dalla Circolare?</p>	<p>In considerazione della circostanza che la disciplina sulle agevolazioni in argomento è <u>entrata in vigore a partire dal 26 maggio 2021</u>, nella Circolare è detto che gli Uffici dell'Agenzia valuteranno, caso per caso, la non applicabilità delle sanzioni, ai sensi dell'articolo 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 della Circolare di cui si tratta (par. 11).</p>
<p>24. Le agevolazioni “U36” hanno <u>efficacia</u> solo sino al 30.6.2022?</p>	<p>SI (v. par. 8)</p>