

## LEGISLAZIONE E PRASSI

---

### PRASSI

#### Risposte agli interpelli



05.10.21

## Agevolazioni prima casa under 36 anni. La risposta a interpello n. 653/2021 dell'Agenzia delle Entrate

Agenzia delle Entrate

Risposta n. 653

Roma, 4 ottobre 2021

**OGGETTO** agevolazioni prima casa under 36 anni.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

### QUESITO

L'istante rappresenta di essere risultato aggiudicatario all'asta del XX..XX..XXXX di un'unità immobiliare con decreto di trasferimento del Tribunale di Y, non ancora registrato presso l'Agenzia delle entrate.

Poiché, intende avvalersi delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione e in particolare, ritenendo che al suo acquisto *"possano essere applicati i bonus previsti dell'articolo 64 Decreto legge n.73 del 25.05.2021"*, dovrà provvedere a rendere le dichiarazioni di cui alla nota II bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n.131.

Al riguardo, chiede se sia possibile *"usufruire di tali benefici sia nel momento del pagamento delle imposte dovute per la registrazione del decreto di trasferimento che nel Momento della futura stipula del contratto di mutuo"*.

Ciò in quanto, l'istante richiama *"il principio che il contribuente 'dovrà provvedere a rendere le anzidette dichiarazioni prima della registrazione del decreto di trasferimento del giudice dell'esecuzione, che costituisce l'atto al quale va riconosciuta efficacia traslativa della proprietà del bene'"*.

## SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che *"al caso prospettato possano essere applicati i bonus previsti dell'articolo 64 Decreto legge n.73 del 25.05.2021 e pertanto di poter usufruire di tali benefici sia nel sia nel momento del pagamento delle imposte dovute per la registrazione del decreto di trasferimento che nel momento della futura stipula del contratto di mutuo"*.

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si osserva che in base all'articolo 1 del d.P.R. 26 aprile 1986, n.131, l'imposta di Registro *«si applica nella misura indicata nella Tariffa allegata al (...) Testo Unico, agli atti soggetti a registrazione e a quelli volontariamente presentati per la registrazione»*.

Al riguardo, si osserva che l'articolo 1 di detta Tariffa elenca gli *«Atti soggetti a registrazione in termine fisso»* e tra questi compaiono gli *«Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere»*.

Occorre osservare che *«se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione (...) ove ricorrano le condizioni»* si può beneficiare di un'aliquota agevolata per il pagamento dell'imposta di registro.

In particolare, si tratta delle agevolazioni relative all'acquisto della prima casa di abitazione la cui applicazione è subordinata, tra l'altro, al rilascio di talune dichiarazioni, previste nella nota II-*bis* all'articolo in esame.

Con l'articolo 64 del decreto legge 25 maggio 2021, n. n. 73 (convertito con modificazioni dalla legge 23 luglio 2021, n. 106) è stato introdotto uno speciale regime di esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecarie e catastali per *«Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di 'prime case' di abitazione (...) se stipulati a favore di soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (...) non superiore a 40.000 euro annui»*.

Come precisato da ultimo nella risoluzione 38/E del 28 maggio 2021, l'Amministrazione finanziaria ha da tempo chiarito che è possibile chiedere l'applicazione dell'agevolazione *"prima casa"* anche nelle ipotesi in cui il trasferimento immobiliare avviene con un provvedimento giudiziale.

In tal senso, considerato che la descritta agevolazione *"prima casa"* trova applicazione anche nell'ipotesi in cui la proprietà di un immobile si acquisisce per effetto di un provvedimento giudiziale, come nella fattispecie in esame, si ritiene che l'interpellante possa usufruire delle agevolazioni disciplinate dal citato art. 64 del d.l. n. 73 del 2021, il cui comma 6 fa espresso riferimento agli *«Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di 'prime case' di abitazione (...) come definite dalla nota II bis all'articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro»*.

Inoltre, con riferimento al momento in cui l'istante dovrà rendere le dichiarazioni individuate nella nota II-*bis* all'articolo 1, della Tariffa, Parte Prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, si richiama quanto specificato nella citata risoluzione n. 38/E del 2021, nella parte in cui afferma che *"le previste dichiarazioni sono rese dalla parte interessata, di regola, nelle more del giudizio, talché risultino nel provvedimento medesimo. (...), tuttavia, è possibile rendere tali dichiarazioni anche in un momento successivo, purché ciò avvenga prima della registrazione dell'atto"*.

Pertanto, nel confermare che le soluzioni interpretative assunte con il predetto documento di prassi sono utilizzabili anche nel regime agevolativo di cui al citato articolo 64, si rappresenta che nessun rilievo assume il riferimento al momento della futura stipula del contratto di mutuo come, invece, sostenuto dall'istante.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione nel contenuto.

-----

*\*\*\* Testò riportato come pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate N.d.R. \*\*\**



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](mailto:cnn.redazione@notariato.it)  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

---

[WWW.NOTARIATO.IT](http://WWW.NOTARIATO.IT)