

Massime, tecniche e tassazione notarile

DECRETO SOSTEGNI-BIS

Decreto Sostegni-bis: le agevolazioni “prima casa” per i giovani

giovedì 27 maggio 2021 di Trabace Raffaele notaio in Cinisello Balsamo

L'art. 64 del D.L. 25 maggio 2021, n. 73, c.d. Decreto Sostegni-bis, pubblicato nella G.U. n. 123 del 25 maggio 2021, in vigore dal 26 maggio 2021, contiene una serie di disposizioni volte ad agevolare, fino al 30 giugno 2022, l'accesso alla casa da parte dei giovani under 36, sia mediante elevazione della garanzia concedibile dal Fondo per i mutui, di cui all'art. 1, co. 48, lett. c), legge n. 147/2013, sia mediante abbattimento delle imposte sui trasferimenti e di quella sostitutiva sui finanziamenti relativi gli acquisti di “prime case”, come definite dalla Nota II-bis) all'art. 1, tariffa, parte prima, T.U.R. Qui si esaminano in particolare i nuovi benefici relativi a tali imposte.

[D.L. 25 maggio 2021, n. 73 — G.U. 25 maggio 2021, n. 123](#)

Atti e termini

Le agevolazioni si applicano agli atti di acquisto a titolo oneroso, esclusi pertanto gli acquisti per successione o donazione, stipulati nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore del decreto e il 30 giugno 2022. (Cfr. comma 9 del Decreto)

Requisiti soggettivi e oggettivi

Il comma 6 del Decreto agevola gli acquisti di “prime case” di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definite dalla nota II-bis all'articolo 1, tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della repubblica 26 aprile 1986, n. 131, da parte di soggetti:

- che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è “rogitato” (per quanto “infelice”, la norma, stante il passato del tempo verbale, sembra doversi intendere nel senso che l'acquirente non debba aver compiuto 36 anni di età al momento della stipula dell'atto di acquisto);
- e che hanno un valore dell'ISEE (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.

Poiché la Nota II-bis) non “definisce” ma “detta” le condizioni per avvalersi delle agevolazioni “prima casa”, si deve ritenere che in sede di rogito il “giovane”, oltre a dare atto della ricorrenza del requisito del reddito, sia tenuto a rendere anche le dichiarazioni sulla sussistenza delle condizioni previste dalla citata Nota II-bis).

Misura delle agevolazioni

Le agevolazioni consistono nella esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Si devono ritenere pertanto dovute l'imposta di bollo, la tassa ipotecaria e i tributi per la voltura catastale, nelle misure rispettivamente, di Euro 230,00, di Euro 35,00, e

di Euro 55,00, considerato che ai sensi dell'art. 10, comma 3, D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie soltanto gli atti “assoggettati” all'imposta di cui all'art. 1, tariffa, parte prima, T.U.R.

Agevolazioni per atti soggetti a Iva

Il comma 7 del Decreto così dispone: “Per gli atti di cui al comma 6, relativi a cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, è attribuito agli acquirenti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto. (...)”.

Quindi la norma ripropone la condizione dell'età, ma non quella del reddito. Sorge pertanto il dubbio se il rinvio al comma 6 valga anche per quest'ultima condizione oppure no.

Comunque il credito d'imposta Iva 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.

Per quanto non espressamente previsto dalla disposizione, in virtù del rinvio al comma 6, si dovrebbe poter ritenere che anche gli atti soggetti a Iva siano esenti dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Acquisto di pertinenza con atto separato e altre fattispecie agevolabili

Stante l'espresso rinvio fatto delle norme in commento alla Nota II-bis) sopra citata, si deve ritenere che il regime agevolato possa essere applicato anche:

- all'acquisto con atto separato delle pertinenze della casa acquistata con le agevolazioni in commento;
- all'acquisto di più unità da fondere in unica abitazione;
- all'acquisto di unità da accorpate ad altra casa preposseduta.

Si può ritenere inoltre che l'agevolazione in oggetto, ricorrendo le altre condizioni, compete anche al "giovane" che proceda all'acquisto con impegno ad alienare la casa preposseduta, ai sensi del comma 4-bis della Nota II-bis) citata.

Agevolazioni per il mutuo

In base al comma 8 del Decreto, "I finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 6 e sempreché la sussistenza degli stessi risulti da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25% dall'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601."

Il riferimento al comma 6, relativo agli acquisti, da un lato sembra escludere dal beneficio i finanziamenti erogati per la costruzione e la ristrutturazione di "prime case" in genere, mentre dall'altro fa ritenere applicabile la previsione premiale ai finanziamenti contratti in relazione agli acquisti soggetti a IVA, stante il rinvio operato dal comma 7 agli atti di cui al comma 6.

Decadenza

Ai sensi del comma 10 "in caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni di cui ai commi 6, 7, 8 e 9 o di decadenza da dette agevolazioni, per il recupero delle imposte dovute e per la determinazione delle sanzioni e degli interessi si applicano le relative disposizioni previste dalla nota II bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 e dall'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601."

Per quanto attiene alle imposte di trasferimento, la decadenza di cui alla Nota II-bis), comma 4, comporta in genere il pagamento dell'imposta di registro nella misura proporzionale ordinaria, attualmente del 9%, oltre a una soprattassa del 30%, e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50,00 ciascuna, mentre, per le cessioni soggette a Iva, l'AE provvede a recuperare la differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota ordinaria e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, oltre alla sanzione pari al 30% della differenza. Con applicazione in entrambi i casi degli interessi di mora di cui al comma 4 dell'art 55 del T.U.R.

Con specifico riferimento alle agevolazioni in oggetto, la decadenza comporterà inoltre il venir meno del credito Iva o il suo recupero, nel caso in cui questo sia stato già utilizzato nei modi previsti dalla legge.

Con riferimento all'imposta sostitutiva, poiché con le agevolazioni in commento i finanziamenti sono esenti da tale imposta, la decadenza non comporterà ovviamente, come previsto dall'art. 20 sopra citato, in caso di decadenza dai benefici "prima casa", il recupero nei confronti del mutuatario della differenza tra l'imposta del 2% e quella dello 0,25%, irrogando la sanzione del 30% della differenza medesima, ma bensì l'applicazione dell'imposta del 2% sull'intero importo del mutuo.

Quanto sopra dovrebbe valere, ad avviso di chi scrive, soltanto nei casi in cui la decadenza consegua alla insussistenza dei requisiti di cui alla Nota II-bis) sopra citata – in base alla quale la decadenza stessa si verifica, sia nell'ipotesi di dichiarazione mendace, sia nel caso di mancato inserimento in atto della dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile da acquistare - ma non nell'ipotesi in cui la decadenza sia determinata soltanto da un ISEE di valore superiore a Euro 40.000,00, nel qual caso si dovrebbe poter ritenere che l'aliquota dell'imposta di registro da applicare sia quella del 2%, mentre l'aliquota dell'imposta sostitutiva sul mutuo sia quella dello 0,25%.

Sembrano deporre in tal senso le disposizioni di cui allo stesso comma 10 in esame, che pongono come eventi alternativi generatori del recupero delle imposte e delle sanzioni, da un lato la “insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni” e dall'altro la “decadenza da dette agevolazioni”.

Recupero causato, in relazione al primo dalla mancanza dei requisiti dell'età e del reddito e in relazione al secondo dalla insussistenza delle condizioni per avvalersi dei benefici “prima casa”.

Credito di imposta Iva e credito d'imposta prima casa

Il credito d'imposta di cui all'art. 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448 compete al contribuente che provvede ad acquistare, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale aveva fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'Iva per la prima casa, un'altra casa di abitazione di categoria diversa da A/1, A/8 e A/9, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1, tariffa, parte prima, T.U.R. oppure che provveda ad acquistare una “prima casa”, obbligandosi ad alienare entro un anno la casa agevolata preposseduta.

Il credito è pari alla minor somma tra l'imposta corrisposta sul primo acquisto e quella dovuta sul nuovo acquisto, atteso che, secondo l'art. 7 citato, “L'ammontare del credito non può essere superiore in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione ...”

Con riferimento al regime agevolato in oggetto, l'applicazione letterale della norma di cui sopra avrebbe, come conseguenza, che il credito compete soltanto in relazione agli acquisti soggetti a Iva, credito “prima casa” che, in assenza di una specifica deroga alla legge n. 448/1998, andrebbe a cumularsi con il credito Iva delle norme del Decreto Sostegni-bis, mentre invece, all'acquirente con atto fuori campo Iva non competerebbe alcun credito “prima casa”, considerato che sull'acquisto agevolato con le norme in commento non si applica alcuna imposta.

È auspicabile che quest'ultima, così come altre anomalie e imperfezioni normative sopra segnalate, possano trovare giusta composizione in sede di conversione in legge del decreto. Per modo che gli operatori, i notai in primis, siano messi nelle condizioni di assolvere “serenamente” la loro funzione.

