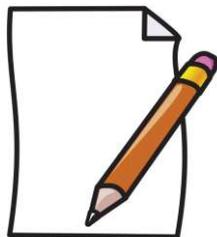


3. PROMEMORIA



3.1. AGEVOLAZIONI FISCALI

ART. 64, DECRETO-LEGGE 25 MAGGIO 2021, n. 73 – CLAUSOLE

di Pietro Sbordone

1. ATTI FUORI CAMPO O ESENTI IVA

CLAUSOLA DA USARE PER GLI ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO DELLA PROPRIETA' DI CASE DI ABITAZIONE E RELATIVE PERTINENZE A FAVORE DI UNDER 36 CON I.S.E.E. INFERIORE 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. (PER IL CASO DI VENDITORE SOGGETTO I.V.A. MA CON ATTO PORTANTE CESSIONE ASSOGGETTATA A IMPOSTA DI REGISTRO USARE CLAUSOLE IVA), STIPULATI DAL 26 MAGGIO 2021 AL 30 GIUGNO 2022

Giusta quanto disposto dall'art. 64, sesto comma, del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, 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 in possesso dei requisiti soggettivi richiesti per poter beneficiare di tale agevolazione (essendo essa parte acquirente soggetto che non ha ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto medesimo è rogitato e che -come la stessa, ad ogni occorrente effetto, dichiara- 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), 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.

In conseguenza, 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.

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, 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.

§§§§§§

2. ATTI SOGGETTI A IVA

CLAUSOLA DA INSERIRE NEGLI ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO DELLA PROPRIETA' DI CASE DI ABITAZIONE E RELATIVE PERTINENZE A FAVORE DI UNDER 36 CON I.S.E.E. INFERIORE 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 E COSTITUENTI CESSIONI SOGGETTE A I.V.A. (NATURALMENTE O PER OPZIONE DELLA PARTE CEDENTE).

LA CLAUSOLA VA INSERITA IN FONDO ALL'ARTICOLO "DICHIARAZIONI FISCALI - REGIME TRIBUTARIO".

N.B.:

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

IVA: PER FABBRICATI - IMMOBILI NON STRUMENTALI PER NATURA- CEDUTI DA IMPRESA COSTRUTTRICE ENTRO 5 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE

La parte 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.

In conseguenza:

- a) il presente atto è soggetto all'imposta di registro nella misura fissa di euro 200,00 (duecento virgola zerozero) ai sensi dell'art. 40, comma 1, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, all'imposta ipotecaria nella misura fissa di euro 200,00 (duecento virgola zerozero) ai sensi della nota all'art. 1 della tariffa allegata al D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347 e all'imposta catastale nella misura fissa di euro 200,00 (duecento virgola zerozero) ai sensi dell'art. 10, comma 2, del D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347;

- 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.

La parte acquirente si dichiara edotta del fatto che, giusta quanto disposto dal comma 4 della nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, in caso di trasferimento (per atto a titolo oneroso o gratuito) degli immobili acquistati con questo atto prima del decorso del termine di 5 (cinque) anni dalla stipula del medesimo, essa parte acquirente -salvo che, entro 1 (un) anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria

abitazione principale- decadrà dalle suindicate agevolazioni e che, in conseguenza, il competente ufficio dell’Agenzia delle Entrate provvederà a recuperare nei confronti di essa parte acquirente la differenza fra l’imposta calcolata in base all’aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall’applicazione dell’aliquota agevolata nonché a irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30% (trenta per cento) della differenza medesima. Saranno anche dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell’art. 55 dello stesso testo unico.

Ad ogni occorrente effetto, la parte acquirente si dichiara edotta del fatto che, in virtù del combinato-disposto dei commi 7 e 6 dell’art. 64 del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, sussistendo tutte le condizioni e i requisiti di cui al predetto comma 6 (ed in particolare essendo essa parte acquirente soggetto che non ha ancora compiuto trentasei anni di età nell’anno in cui l’atto è stipulato e che -come la stessa, ad ogni occorrente effetto, dichiara- 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) e costituendo 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.

§§§§§§

3. FINANZIAMENTI

CLAUSOLA DA USARE PER GLI ATTI DI FINANZIAMENTO EROGATI, PER L'ACQUISTO E/O LA RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO ACQUISTATI CON LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA", A FAVORE DI UNDER 36 CON I.S.E.E. INFERIORE 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

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 per l'acquisto/la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali 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") e
- che ricorrono tutte le condizioni e i requisiti di cui all'art. 64, comma 6, del D.L. 25 maggio 2021 n. 73 ed in particolare che essa parte mutuataria è soggetto che non ha ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che 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.

Pertanto, giusta quanto disposto dall'art. 64, ottavo comma, del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, 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, 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.

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§