

Ancora sugli acquisti "prima casa" dei giovani under 36

di Raffaele Trabace, notaio

Le agevolazioni introdotte dall'art. 64, commi 6,7 e 8 del Decreto-Legge 25 maggio 2021, n. 73, consistenti nella esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale e dall'imposta sostitutiva sui finanziamenti, valgono fino al 30 giugno 2022 per gli acquisti di "prime case" di abitazione e per i mutui destinati a finanziarli, effettuati da soggetti che non abbiano ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui gli atti vengono stipulati e che abbiano un ISEE di valore non superiore a Euro 40.000,00 annui.

TRASFERIMENTI IN GENERE

Per quanto riguarda i trasferimenti, la disciplina agevolata si "sovrappone" alla normativa in vigore in tema di agevolazioni "prima casa", consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2% e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 ciascuna, con totale "abbattimento" di tali imposte, qualora ricorrano, oltre alle condizioni di cui alla Nota II-bis) all'art. 1, tariffa parte prima T.U.R., di cui infra, due ulteriori requisiti:

- il limite di età;
- il valore dell'ISEE.

Le norme sono contenute nel comma 6 dell'art. 64 del Decreto.

In presenza delle condizioni cd "prima casa" e dei requisiti ulteriori dell'età (inferiore a 36 anni) e dell'ISEE (di valore non superiore a Euro 40.000,00) la esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale si applica a tutti i trasferimenti a titolo oneroso, quindi sia a quelli fuori campo o esenti da Iva, sia a quelli soggetti a Iva.

Si ritengono invece dovute l'imposta di bollo, la tassa ipotecaria e i tributi per la voltura catastale, nella misura 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..

Trattandosi di acquisti di "prima casa", devono necessariamente valere tutte le norme di legge e i principi sanciti dalla Corte di Cassazione e dai documenti di prassi dell'Agenzia delle entrate, relativi a tali acquisti.

In primo luogo deve trattarsi di case di abitazione di categorie catastali diverse da A/1,

A/8 e A/9 e nel contempo devono ricorrere in capo all'acquirente le condizioni di cui alla Nota II-bis) citata, vale a dire, in sintesi:

- che l'immobile sia ubicato nel Comune di residenza o di svolgimento dell'attività ovvero, se diverso, nel Comune in cui l'acquirente dichiara di voler stabilire la residenza entro diciotto mesi dall'acquisto (fatte salve le sospensioni previste dalle norme emergenziali);
- che l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di altra casa di abitazione nel Comune in cui acquista;
- che l'acquirente dichiara di non essere titolare, su tutto il territorio nazionale, di altra casa o diritti su casa di abitazione, acquistati con i benefici "prima casa".

In secondo luogo, stante l'esplicito rinvio fatto delle norme in commento alla Nota II-bis), si deve poter ritenere che il regime agevolato in oggetto sia applicabile anche:

- all'acquisto di un fabbricato in corso di costruzione;
- all'acquisto di più unità da fondere in unica abitazione;
- all'acquisto di unità da accorpate ad altra casa posseduta;
- all'acquisto con atto separato delle pertinenze della casa acquistata con le agevolazioni in oggetto.

Si deve ritenere altresì che questa agevolazione, 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 stessa Nota II-bis).

Tale meccanismo, oltre che nel caso di preesistenza di casa acquistata con le agevolazioni a titolo oneroso, è applicabile altresì nel caso di esistenza di altra casa situata nello stesso Comune:

- acquistata, senza fruire dei benefici, prima del 24 aprile 1982, data di entrata in vigore della legge 22 aprile 1982, n. 168, istitutiva delle agevolazioni "prima casa"; **(Cfr. Risposta a Interpello n. 123 del 21 dicembre 2018)**
- acquistata in forza di atto soggetto ad aliquota Iva del 4% da società costruttrice prima del 22 maggio 1993. **(Cfr. Risposta a Interpello n. 377 del 10 settembre 2019).**
- acquistata con le agevolazioni per successione e donazione. **(Cfr. Risposta a interpello n. 277 del 21 aprile 2021)**

In tutte e tre queste ipotesi, qualora la casa preposseduta sia ubicata in un Comune diverso da quello del nuovo acquisto, non vi è ovviamente alcun obbligo di alienazione, risultando verificati, sia il requisito della lettera b), sia quello della lettera c) della Nota II-bis).

Se, come affermato dall'AE, scopo della norma è quello di agevolare il contribuente

nella “sostituzione” dell’unica abitazione posseduta, è auspicabile che la stessa AE reputi applicabile il meccanismo di cui al comma 4-bis) della Nota II-bis), anche qualora l’immobile da sostituire sia stato acquistato senza fruire delle agevolazioni “prima casa”, ma rispetto al quale le condizioni di legge sussistano attualmente in capo al contribuente.

ATTI SOGGETTI A IVA

L’art. 64, comma 7 del Decreto, disciplina il credito d’imposta relativamente agli acquisti soggetti a Iva, disponendo: “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 stato stipulato un credito d’imposta di ammontare pari all’imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all’acquisto.”

La norma fa riferimento soltanto al requisito dell’età, senza ripetere quello del limite del valore dell’ISEE, per cui ci si chiede se per gli acquisti Iva quest’ultimo requisito sia o meno necessario per fruire del credito.

Si ritiene che il valore dell’ISEE sia necessario anche per gli acquisti Iva, atteso che la norma base, vale a dire il comma 6, riferibile a qualsiasi tipo di acquisto, li prevede entrambi e che il comma 7 non disciplina un diverso tipo di acquisto agevolabile rispetto a quello previsto dal comma 6, ma specifica soltanto le modalità per la utilizzazione del credito Iva.

Conseguentemente si deve ritenere che l’esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia applicabile, come sopra specificato, anche agli atti soggetti a Iva, intendendosi per atti soggetti a Iva – relativamente ai fabbricati abitativi – ai sensi dell’art. 40 del T.U.R., soltanto le cessioni imponibili all’imposta ai sensi dell’art. 10, co. 1, n. 8-bis, d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, vale a dire quelle effettuate dalle imprese costruttrici dei fabbricati stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all’articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell’edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell’intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto la parte cedente abbia espressamente manifestato l’opzione per l’imposizione.

Pertanto, in base al disposto di cui all’art. 40 del T.U.R., relativamente agli atti non rientranti nel perimetro dell’agevolazione in commento, l’imposta di registro e conseguentemente le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di euro 200 ciascuna soltanto per le cessioni imponibili a Iva, essendo quelle esenti da Iva, in deroga al principio di alternatività Iva/Registro di cui all’art. 40 citato, soggette all’imposta di registro proporzionale e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50 ciascuna.

Diversamente per quanto attiene alle cessioni di fabbricati strumentali per natura, che si

considerano soggette a Iva, siano esse imponibili oppure esenti, e conseguentemente soggette in ogni caso all'imposta di registro nella misura fissa di euro 200 e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura rispettivamente del 3% e dell'1%.

In base al comma 8 dell'art. 64 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 dell'art. 64 del Decreto: "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, oltre che nelle ipotesi di mancato inserimento in atto della dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato e di dichiarazioni mendaci in genere, anche nel caso di alienazione nel quinquennio dell'immobile acquistato con le agevolazioni, non seguita da riacquisto entro un anno di altra casa da destinare ad abitazione principale e nel caso di mancata alienazione della casa preposseduta, entro l'anno dal nuovo acquisto agevolato - ma non nell'ipotesi in cui la decadenza sia determinata soltanto dalla insussistenza del requisiti dell'età (inferiore a 36 anni) e dell'ISEE (di valore non 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%.

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 D.L.73/2021, mentre invece, all'acquirente con atto fuori campo o esente da Iva non competerebbe alcun credito "prima casa", considerato che sull'acquisto agevolato con le

norme in commento non si applica alcuna imposta.

CONTRASTO DI OPINIONI

Relativamente alle agevolazioni in oggetto, in attesa che l'Agenzia delle Entrate manifesti la propria posizione, il dibattito interno alla categoria notarile si è focalizzato principalmente:

1) Sul significato da dare all'espressione:

“Gli atti traslativi a titolo oneroso (...) sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale se stipulati a favore di soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato (...)”.

Cioè se per fruire delle agevolazioni i 36 anni il giovane non debba averli compiuti al momento della stipula dell'atto oppure se non debba comunque compierli nell'anno solare in cui l'acquisto è effettuato.

2) Sulla debenza delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale relativamente agli atti soggetti a Iva, mancando nel comma 7 una espressa previsione di esenzione;

3) Sulla debenza dell'imposta di bollo, della tassa ipotecaria e dei diritti per la voltura catastale.

Ad avviso di chi scrive:

- il primo dubbio non ha ragion d'essere, poiché se il legislatore avesse voluto intendere che i 36 anni il giovane non deve compierli nell'anno solare in cui acquista, avrebbe dovuto dire “che non compiano”, invece ha detto “che non hanno ancora compiuto”;

- sul secondo, come detto in precedenza, l'esenzione è testualmente prevista nel comma 6 dell'art. 64, riferibile a qualsiasi tipo di acquisto, avendo il comma 7 soltanto la funzione di regolamentare le modalità di utilizzo del credito Iva;

- anche il terzo dubbio non ha ragion d'essere, per la semplice ragione che il legislatore non ne ha previsto la esenzione.

Altre diversità di vedute si manifestano:

- relativamente all'ISEE;

- relativamente alla possibilità di inserire in atto la richiesta del prezzo-valore allo

scopo di preconstituire una base imponibile più favorevole rispetto a quella costituita dal prezzo della vendita, per l'eventualità di decadenza dai benefici.

Per quanto attiene all'ISEE, escluso l'obbligo di una allegazione dello stesso all'atto, in assenza di una espressa disposizione in tal senso, ci si chiede se possa il notaio limitarsi a ricevere una dichiarazione di parte in mancanza del documento che attesti e confermi la veridicità e la congruenza di una tale dichiarazione.

Evidentemente la risposta deve essere negativa. Dall'esame delle norme del DPCM n. 159/2013 si giunge, infatti, alla conclusione che il valore dell'ISEE non possa essere determinato autonomamente dal contribuente sulla base di tali disposizioni. Atteso che l'ISEE è calcolato sulla base delle informazioni raccolte, non solo con il modello di DSU (Dichiarazione sostitutiva unica), presentato dal richiedente ai sensi del d.P.R. 445/2000, ma anche delle altre informazioni disponibili negli archivi dell'INPS e dell'Agenzia delle entrate, acquisite dal sistema informativo dell'ISEE gestito dall'INPS. Tenuto presente, inoltre, che l'attestazione riportante l'ISEE, rilasciata dall'INPS, può riportare anche eventuali omissioni o difformità alla luce delle quali il richiedente può, o presentare un nuovo DSU oppure richiedere comunque la "prestazione agevolata", fatto salvo, in tal caso, il diritto degli enti erogatori di "richiedere idonea documentazione atta a dimostrare la completezza e veridicità dei dati indicati nella dichiarazione."

Si può pertanto ragionevolmente ritenere che senza "attestazione" il giovane non sia in grado di rendere alcuna consapevole dichiarazione in ordine al valore del suo ISEE. Per cui pare opportuno rimodulare l'approccio rispetto alla prassi "tradizionale" ancorata a dichiarazioni che la parte può rendere in autonomia, anche senza il ricorso ad elementi esterni.

Nella specie, trattandosi di un dato, l'ISEE, di problematica verifica in assenza di idonea documentazione, non può esservi dubbio che l'acquisizione del "documento" non assuma i connotati della prudenza ma, evidentemente, quelli della necessità.

Va qui ricordato che l'ISEE si riferisce al nucleo familiare del soggetto richiedente e che ha validità fino al 31 dicembre dell'anno in cui è rilasciato. In presenza di variazioni rispetto alla situazione lavorativa e rilevanti variazioni del reddito complessivo rispetto all'ISEE precedente, le norme ammettono il ricorso a un ISEE, cd corrente, avente durata di sei mesi.

Quanto alla possibilità di avvalersi del meccanismo del prezzo-valore.

Poiché la questione è un po' più "spinosa" delle altre, può essere opportuno, prima di tutto, riassumere le disposizioni del T.U.R. relative alla determinazione della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro sui trasferimenti immobiliari:

- la base imponibile è il dato di riferimento per la liquidazione dell'imposta di registro in misura proporzionale; (cfr. artt. 41,43,51 e 52, T.U.R.)

- ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modificazioni, per le cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, in deroga i principi portati dalle norme di cui sopra, su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini dell' imposta di registro, è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5. (cd valutazione automatica), indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

Orbene, poiché gli atti di cui all'art. 64, co. 6, D.L. 25 maggio 2021, n. 73 sono esenti da imposta di registro, per cui rispetto agli stessi non assume alcun rilievo la base imponibile, se ne deve concludere, ovviamente, per la inammissibilità, rispetto all'atto, della richiesta del meccanismo del prezzo-valore, non ricorrendo i presupposti per il ricorso allo stesso.

Il dubbio sulla sua ammissibilità si pone invece, spostando il discorso dal piano "fisiologico" a quello "patologico".

In pratica ci si chiede se il prezzo valore possa essere invocato nella prospettiva della decadenza dai benefici, al fine di evitare che in tale sede la base imponibile sia costituita dal prezzo, di norma, salvo casi eccezionali, di valore superiore a quello risultante dalla rivalutazione delle rendite catastali.

Nel panorama fiscale attuale il caso presenta connotati di assoluta novità e ammettere la "precostituzione" di una base imponibile in prospettiva futura, presuppone una rivisitazione da parte dell'AE dei principi posti alla base della disciplina impositiva regolata dal T.U.R., proprio perché la "clausola", inserita in atto, non avrebbe alcuna valenza rispetto alla tassazione dello stesso ma la assumerebbe, eventualmente, in sede di revoca dei benefici.

Una presa di posizione in senso negativo da parte dell'AE potrebbe non sorprendere più di tanto, considerato che la decadenza dai benefici fiscali in genere, non è un "accidente", ma - salvo i casi di errori od omissioni, che comunque ammettono il ricorso all'atto integrativo - il più delle volte è la conseguenza di un comportamento "sleale" da parte del contribuente.