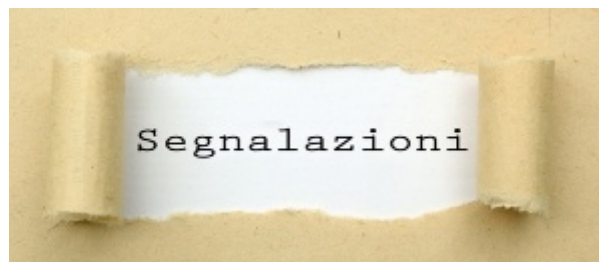


SETTORE STUDI

SEGNALAZIONI NOVITA

Normative



26.05.21

Emergenza Covid-19. Le misure a favore dei giovani per l'acquisto della "prima casa" contenute nel decreto "Sostegni bis" (d.l. 25 maggio 2021, n. 73)

L'art. 64 del d.l. 25 maggio 2021, n. 73 (cd. decreto Sostegni bis), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 123 del 25-05-2021 ed entrato in vigore il 26 maggio 2021, prevede alcune misure a favore dell'acquisto della casa di abitazione da parte di giovani "under 36 anni", contenute nei commi da 6 a 10, ai sensi dei quali:

«6. Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà 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, 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 gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e castale 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, 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.

7. 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. Il credito d'imposta 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. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

8. 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.

9. Le disposizioni di cui ai commi 6, 7 e 8 si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore della presente disposizione e il 30 giugno 2022.

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.»

In sede di prima lettura delle disposizioni, rinviando ulteriori riflessioni a successivi approfondimenti, si osserva quanto segue:

Esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale

Il comma 6 stabilisce i requisiti oggettivi e soggettivi per l'accesso all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

- Disciplina "prima casa"

Il comma 6 ricalca testualmente la disciplina delle cd. agevolazioni 'prima casa' di cui all'art. 1 della tariffa, parte prima, d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, e relativa Nota II-bis, sia con riguardo agli acquisti agevolabili, facendo riferimento a "atti traslativi a titolo oneroso della proprietà" e "atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione", sia con riguardo alla natura degli immobili oggetto della misura di favore, ossia le "case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8, A9".

Quanto alle condizioni per l'acquisto della cd. prima casa, deve ritenersi che il riferimento alle "prime case' di abitazione come definite dalla Nota II-bis" sia da intendere come richiamo all'intera disciplina delle cd. agevolazioni prima casa di cui alla predetta Nota II-bis.

Pertanto, al fine dell'applicazione dell'esenzione di cui al comma 6, devono ricorrere le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) della Nota II-bis (compresa l'ipotesi di cui al comma 4-bis).

Inoltre, interpretando il comma 6 nel senso che l'esenzione si applica agli acquisti disciplinati dalla Nota II-bis, rientrano nel relativo ambito anche gli acquisti delle pertinenze della "prima casa" ai sensi del comma 3 della suddetta Nota II-bis.

- Atti IVA

Considerato che per le cessioni di case di abitazione (ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8, A9) imponibili agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, il n. 21 della tabella, parte II, d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, rinvia alle condizioni di cui alla Nota II-bis cit., può ritenersi che gli acquisti a titolo oneroso delle "prime case' di abitazione come definite dalla Nota II-bis" siano anche le cessioni soggette ad IVA.

In altri termini, le imposte di registro, ipotecaria e catastale dovrebbero essere esenti anche nel caso di cessioni di cui al comma 6 in esame poste in essere da soggetti passivi IVA, sia nell'ipotesi di cessioni esenti da IVA ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis d.p.r. n. 633/1972 cit., sia nell'ipotesi di cessioni imponibili agli effetti dell'IVA (in tal senso vedi la relazione tecnica al D.I. in commento, ove si legge

che «nel caso in cui la transazione sia assoggettata ad IVA, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, è previsto inoltre un ristoro pari all'IVA pagata»).

- *Ulteriori requisiti*

L'esenzione di cui al comma 6 si applica agli acquisti cd. prima casa "*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, 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*".

Con riguardo al requisito soggettivo dell'età, la formulazione della norma non è chiarissima. Sembrerebbe, da un punto di vista letterale, che il suddetto requisito (ossia il mancato compimento dei 36 anni) debba ricorrere non al momento della stipula dell'atto di acquisto, ma nell'anno (si presume solare) in cui l'acquisto stesso è compiuto, con la conseguenza, in ipotesi, che non possa accedere al beneficio il soggetto che abbia 35 anni al momento dell'acquisto ma che ne compia 36 entro il 31 dicembre dell'anno solare in corso.

Quanto al valore dell'ISEE, in assenza di espresse indicazioni nella norma, non sembrerebbe necessaria l'allegazione all'atto di acquisto della relativa certificazione, potendo essere sufficiente la dichiarazione resa in atto dall'acquirente (salvo accertamento da parte dell'Agenzia delle entrate).

Dalla disposizione non emerge, però, chiaramente quali siano i parametri da considerare a tal fine, né se la relativa certificazione debba essere già stata rilasciata, in quanto la norma si riferisce genericamente al valore ISEE "*stabilito ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159*" (il quale reca una disciplina articolata e piuttosto complessa).

- *Imposta di bollo e altri tributi*

Per gli atti previsti dal comma 6 sembrerebbero essere dovuti l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie, in quanto il cd. principio di assorbimento di cui all'art. 10, comma 3, d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, si applica agli "*atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2*" del medesimo art. 10, ossia agli atti traslativi a titolo oneroso soggetti all'imposta di registro proporzionale ai sensi dell'art. 1 della tariffa cit. o all'imposta minima di mille euro.

Credito di imposta per le cessioni imponibili IVA

Per gli acquisti della "prima casa" previsti dal comma 6 soggetti all'imposta sul valore aggiunto, il comma 7 del D.L. in commento riconosce "*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.

In tali ipotesi, dunque, il legislatore, non potendo intervenire direttamente sull'IVA in ragione dei vincoli comunitari, annulla di fatto il peso economico del tributo – che resterebbe a carico dell'acquirente, non soggetto passivo IVA, per effetto della rivalsa – attraverso lo strumento del credito di imposta di pari ammontare.

Va osservato che il comma 7, pur richiamando nel suo *incipit* gli atti di cui al comma 6, individua espressamente il requisito soggettivo degli acquirenti solo con riguardo all'età, non indicando anche l'ulteriore requisito del valore ISEE (a differenza del precedente comma). Pertanto non appare chiaro se il valore ISEE rilevi o meno ai fini dell'attribuzione del credito di imposta. Tuttavia va osservato che un'interpretazione sistematica dell'intervento legislativo nel suo complesso e il richiamo "*agli atti di cui al comma 6*" potrebbero far propendere per la sua rilevanza.

Le modalità di utilizzo del credito di imposta sono analoghe a quelle previste dall'art. 7 l. 23 dicembre 1998, n. 448, per il credito di imposta 'prima casa'.

Esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti a medio/lungo termine

Il comma 8 dispone l'esenzione dall'imposta sostitutiva, che sarebbe dovuta nella misura dello 0,25% ai sensi dell'art. 18 d.p.r. n. 601/1973, per i "*finanziamenti erogati per l'acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorrono i requisiti e le condizioni di cui al comma 6*".

Tale formulazione porta a ritenere che il finanziamento debba essere erogato per acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili per i quali ricorrono le condizioni di cui alla Nota II-bis a favore di soggetti mutuatari "*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, 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*".

I suddetti requisiti e condizioni devono, ai sensi del comma 8, essere dichiarati dalla parte mutuataria.

Trattandosi di un'esenzione dall'imposta sostitutiva i finanziamenti devono rientrare nel relativo ambito di applicazione ai sensi degli artt. 15 e 17 d.p.r. n. 601/1973. Pertanto devono ricorrere i requisiti di cui all'art. 15 e l'opzione di cui all'art. 17, in presenza dei quali resta fermo il regime sostitutivo di cui all'art. 15 citato.

Requisito temporale

Il comma 9 dispone che le misure di favore previste nei commi precedenti si applicano agli atti stipulati dalla data di entrata in vigore del decreto legge fino al 30 giugno 2022.

Decadenza dai benefici

Il comma 10 disciplina le conseguenze nel caso di insussistenza dei requisiti e condizioni previsti nei commi precedenti per l'accesso ai benefici ivi disposti.

Al riguardo si ritiene di dover distinguere le seguenti ipotesi:

a) decadenza dalle agevolazioni 'prima casa' secondo quanto previsto dalla Nota II-bis cit. (per dichiarazione mendace, alienazione infranquennale non seguita dal riacquisto entro l'anno, mancata alienazione entro l'anno dall'acquisto ex comma 4-bis)

Venendo meno in tal caso le agevolazioni 'prima casa', l'imposta di registro dovrebbe essere recuperata nella misura del 9%, le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, oltre all'applicazione di interessi e sanzioni come disposto dalla predetta Nota II-bis.

L'imposta sostitutiva sul finanziamento dovrebbe essere applicata nella misura del 2% (oltre a sanzioni e interessi ex art. 20 d.p.r. n. 601/1973).

Il credito di imposta di cui al comma 7 verrebbe meno (con recupero delle imposte sulle quali lo stesso è stato scontato, con sanzioni e interessi) oltre alle conseguenze in materia di IVA per la decadenza dalle agevolazioni 'prima casa' di cui al n. 21 della tabella allegata al d.p.r. n. 633/1972 cit.

b) Insussistenza degli ulteriori requisiti

Laddove l'Agenzia delle entrate riscontri l'insussistenza solo degli altri requisiti previsti dai commi esaminati (età, valore ISEE, periodo temporale di validità delle agevolazioni), senza cioè che vi sia decadenza dalle agevolazioni prima casa, il rinvio alla Nota II-bis e all'art. 20 d.p.r. n. 601/1973 dovrebbe valere per la misura degli interessi e delle sanzioni, nonché per le modalità e i tempi del recupero, ma quanto alla misura delle imposte dovute, non essendo venuti meno i requisiti e le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione 'prima casa', potrebbe ritenersi che l'imposta di registro debba essere recuperata nella misura del 2% (intesa in tale ipotesi come "*misura ordinaria*" dovuta ai sensi della Nota II-bis) e l'imposta sostitutiva nella misura ordinaria dello 0,25% (interpretando ragionevolmente il rinvio all'art. 20 d.p.r. n. 601 cit., che letteralmente invece fa riferimento al recupero nei confronti del mutuatario del "*la differenza tra l'imposta sostitutiva di cui al terzo comma dell'articolo 18 e quella di cui al primo comma dello stesso articolo*").

Considerato che nelle ipotesi di cui al comma 10 nelle quali, venendo meno l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e castale, è dovuta l'imposta di registro in misura proporzionale, potrebbe essere utile l'inserimento nell'atto di acquisto dell'opzione sul prezzo-valore al fine di consentire l'applicazione della suddetta imposta proporzionale su una base imponibile determinata in ragione del cd. valore catastale. E non sembra che in tal caso possano riscontrarsi le preclusioni ravvisate dall'Agenzia delle entrate e da parte della giurisprudenza rispetto all'ammissibilità di plurime richieste di trattamenti tributari per una stessa fattispecie, in quanto (a prescindere dalla divisibilità o meno di queste posizioni) il cd. prezzo-valore opera su un piano diverso rispetto ai benefici di cui al comma 6, rappresentando un sistema forfettario di determinazione della base imponibile. Inoltre precludere l'accesso a detto sistema, seppure in sede di recupero dell'imposta di registro, sembrerebbe contrario alle finalità, anche socialmente rilevanti, che fondano il meccanismo di cui al comma 497 dell'art. 1 l. n. 266/2005, valorizzate dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, dirette a far emergere il valore 'reale' degli immobili oggetto della transazione immobiliare, evitando l'esposizione in atto di corrispettivi o valori non rispondenti alla realtà, nonché un'eventuale contenzioso.

Annarita Lomonaco



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
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT