

- Federnotizie - <https://www.federnotizie.it> -

Brevi note sulle agevolazioni per gli Under 36

Scritto da *Redazione Federnotizie* il 23 Luglio 2021 @ 14:16 Argomento: Approfondimento giuridico
|

Il Governo ha inserito nel D.L. 25 maggio 2021 n.73, intitolato "Misure urgenti connesse all'emergenza Covid per le imprese, il lavoro, i giovani la salute e i servizi territoriali" un Titolo VI, rubricato "Giovani, Scuola, Ricerca" in cui, tra le misure per i Giovani, l'art. 64 ha previsto una serie di agevolazioni nell'acquisto della Prima casa di abitazione.

A cura di Fabio Tierno, notaio in Messina, Direttore della Scuola di Notariato "Salvatore Pugliatti" di Messina.

Il testo della norma afferma che "Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di Prime case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 ed A9, come definite dalla Nota II Bis all'articolo I della tariffa, parte prima, allegata al T. U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registri approvato con D.P.R. 26.4.1986 n. 131, sono esenti dall'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali se stipulati a favore di soggetti che non hanno compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un ISEE stabilito ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5.12.2013 n. 159 non superiore a 40.000 euro annui".

Si verba valeat, a mio avviso, il legislatore ha creato una agevolazione di secondo grado, ulteriore, che si innesta sull'agevolazione I casa, e che spetta ai soggetti che non hanno compiuto 36 anni nell'anno solare in cui l'atto viene stipulato.

La norma infatti fa riferimento agli "atti traslativi di Prime case come definiti dalla nota II Bis all'art. 1 della tariffa parte I allegata al Dpr n.131/1986" che sono esenti da imposte di registro, ipotecarie e catastali ove stipulati a favore di under 36 con Isee inferiore a 40.000 euro anni.

Conseguentemente, sulla base della chiara lettera della norma, sarà la nota II bis all'articolo 1 della Tariffa la stella polare, il faro cui fare riferimento per risolvere i casi dubbi e le lacune della norma

appena introdotta.

In maniera ancora più chiara l'atto a favore dell'under 36 rimane un atto traslativo I casa, con tutte le caratteristiche e la natura giuridica che lo contraddistinguono, che non mutano, ulteriormente esente da imposta di registro, ipotecaria e catastale, se stipulato a favore di under 36.

I beneficiari di questa ulteriore norma di favore sono, per tutti gli atti che saranno stipulati fino al 31 dicembre 2021, i soggetti nati dal primo gennaio 1986 in poi, e per gli atti stipulati dal primo gennaio 2022 fino al termine di vigenza della norma (30.6.2022) i soggetti nati dal primo gennaio 1987 in poi.

Trattandosi di agevolazione ulteriore rispetto alla agevolazione prima casa gli Under 36 per accedere alla agevolazioni dovranno essere in possesso di tutti i requisiti richiesti per l'acquisto di I casa di abitazione, che andranno espressamente menzionati in atto (residenza o svolgimento di attività lavorativa nel Comune in cui si trova l'immobile, non titolarità esclusiva di altra casa di abitazione nel medesimo comune, e non titolarità su tutto il territorio nazionale neppure per quote di altra abitazione acquistata con le agevolazioni I casa).

Già in sede di Prima applicazione della norma sono sorti alcuni dubbi applicativi.

Primo fra tutti la *vexata quaestio* in ordine alla circostanza se siano dovute l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria.

La risposta, alla luce dell'interpretazione da me fornita sull'art. 64 del D.L. n. 73/2021, non può che essere negativa.

L'art 10 comma 3 del D.Lgs n. 23 del 14.3.2011, infatti, afferma che sono esenti dall'imposta di bollo e dalle tasse ipotecarie "gli atti assoggettati all'imposta di cui ai commi 1 e 2".

Il comma 1 fa riferimento al "trasferimento di case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 ed A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II bis".

Gli atti cui inerisce l'agevolazione under 36 sono proprio gli "atti traslativi di Prime case come definiti dalla nota II Bis all'art. 1 della tariffa parte I allegata al dpr n.131/1986" per cui tali atti, in base al combinato disposto delle due norma summenzionate che vanno coordinate, sono "fisiologicamente" esenti da bollo e tassa ipotecaria e non vi era alcuna necessità che il legislatore reiterasse nel D.L: 73/2021 una esenzione che era già *in re ipsa*.

Altro dubbio interpretativo sorto tra i primi commentatori della norma è l'applicabilità della norma di favore all'acquisto delle pertinenze, sia se unitamente al bene principale, sia se separatamente rispetto al bene principale.

Sulla base delle superiori considerazioni la risposta non può che essere positiva.

La nota II bis all'articolo 1 della Tariffa allegata al D.P.R., che rimane la norma cardine, espressamente richiamata dall'art. 64 del D.L. 73/2021, prevede l'agevolazione I casa anche per il

separato acquisto delle pertinenze di cui alle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, per cui non vi è ragione di negare l'applicabilità della agevolazione under 36 anche all'acquisto di pertinenze ("Prime case come definite dalla nota II Bis" afferma testualmente l'art. 64 in commento).

Ulteriore argomentazione a sostegno della tesi, qui sostenuta, che le agevolazioni under 36 siano agevolazioni ulteriori, che si innestano nel corpo delle agevolazioni I casa è fornito dal comma 10 del medesimo art. 64 del D.L. 73/2021. che prevede, accanto alla ipotesi di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni di cui ai commi 6,7,8, e 9, anche la "decadenza da dette agevolazioni"

Decadenza che non può che essere la decadenza dalle agevolazioni I casa (per esempio per rivendita infraquinquennale) e che viene sanzionata con rinvio "alle sanzioni ed agli interessi" di cui alla nota II bis all'art. 1 della Tariffa allegata al d.p.r. 131/19.

Brevi note sulle agevolazioni per gli Under 36 ultima modifica: 2021-07-23T14:16:15+02:00 da Redazione Federnotizie

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la tua Inbox (o la cartella Spam), grazie!

AUTORE

[Redazione Federnotizie](#)

La [Redazione di Federnotizie](#) è composta da notai di tutta Italia, specializzati in differenti discipline e coordinati dalla direzione della testata, composta dai notai Arrigo Roveda e Domenico Cambareri.

Condividi:

[Facebook](#)

[Twitter](#)

[WhatsApp](#)

[LinkedIn](#)

Argomenti simili:

[Due questioni in tema di rinuncia a quota di proprietà.](#)

Articolo pubblicato su Federnotizie: **<https://www.federnotizie.it>**

Indirizzo Web articolo: **<https://www.federnotizie.it/brevi-note-sulle-agevolazioni-per-gli-under-36/>**

Copyright © 2020 Federnotizie. Tutti i diritti riservati.