

# AGEVOLAZIONI PRIMA CASA UNDER 36

## CIRCOLARE 14 OTTOBRE 2021, N. 12/E

### SINTESI

§§§§§§

#### 1. LEX

Le agevolazioni sono disciplinate dall'art. 64, commi da 6 a 10, decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106.

#### 2. VALIDITA' TEMPORALE

**Le disposizioni si applicano agli atti di trasferimento e di finanziamento stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022.**

#### 3. REQUISITI

##### 3.1. Età

**Le agevolazioni si applicano a condizione che il giovane non compia 36 anni nell'anno in cui l'atto viene stipulato.**

Viene precisato:

- (...) il legislatore introduce un elemento di carattere anagrafico, limitando l'applicazione dell'agevolazione ai soggetti acquirenti che, nell'anno solare in cui viene stipulato l'atto traslativo, non abbiano ancora compiuto il trentaseiesimo anno d'età."

Esemplificando:

- "Tizio, che stipulerà un atto di acquisto di un immobile ad uso abitativo nell'ottobre 2021 e compirà 36 anni di età nel dicembre 2021, non beneficerà dell'agevolazione;"

- "Caio, che stipulerà un atto di acquisto di un immobile ad uso abitativo nell'ottobre 2021 e compirà 36 anni di età nel gennaio 2022, al ricorrere degli altri requisiti normativamente previsti, beneficerà dell'agevolazione."

## 3.2. Isee

**Le agevolazioni si applicano a condizione che il giovane abbia un Isee di valore non superiore a 40.000 euro.**

Il giovane deve dichiarare nell'atto di avere un valore ISEE non superiore a 40.000 euro e di essere in possesso della relativa attestazione in corso di validità o di aver già provveduto a richiederla, mediante presentazione di apposita DSU in data anteriore o almeno contestuale alla stipula dell'atto.

L'ISEE ordinario è riferito al "nucleo familiare" e ha validità a decorrere dal 1° gennaio o, se successiva, dalla data di presentazione della DSU, fino al 31 dicembre dell'anno a cui fa riferimento.

## 3.3. "Prima casa"

**Oltre ai limiti dell'età e del valore dell'ISEE, devono ricorrere in capo al contribuente le condizioni di cui all'art.1. e Nota II-bis), tariffa parte prima, T.U.R.**

Trattandosi di agevolazioni cd "prima casa", secondo l'AE "Ne consegue che, per quanto compatibili, trovano integrale applicazione, in proposito, i chiarimenti forniti dall'Amministrazione finanziaria con riferimento alla citata agevolazione "prima casa" (cfr. tra le altre, le circolari n. 19/E del 1° marzo 2001, n. 38/E del 12 agosto 2005 e n. 2/E del 21 febbraio 2014)."

### 3.3.1. Pertinenze

**Per quanto sopra sub 3.3., le agevolazioni spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze della casa agevolata.**

Non viene precisato:

- se, nel caso di acquisto con atto separato, anche l'abitazione debba essere stata acquistata con le agevolazioni "under 36", oppure è sufficiente che sia stata acquistata con le agevolazioni "prima casa". Se ritenute ammissibili anche nel secondo caso, varrebbero di conseguenza le deroghe ammesse dalla stessa AE in ordine al regime fiscale applicato al bene principale.

## 4. ESENZIONI

### 4.1. Imposte di registro, ipotecaria e catastale

#### **4.1.1. L'esenzione si applica sia agli atti fuori campo o esenti da Iva, sia agli atti soggetti a Iva.**

Con riferimento a tale seconda ipotesi, viene precisato:

- “l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sebbene testualmente prevista soltanto nel comma 6, è riferibile anche agli atti assoggettati a IVA, in virtù dell'espresso rinvio al citato comma 6, operato dal comma 7 del medesimo articolo e in coerenza con la *ratio* agevolativa della norma stessa.”

#### **4.1.2. In caso di acquisto effettuato “congiuntamente” da più soggetti, le agevolazioni competono soltanto ai soggetti in possesso dei requisiti.**

Conseguentemente l'acquirente che non sia in possesso dei requisiti (età, isee), sarà tenuto a corrispondere, relativamente al diritto acquistato, l'imposta di registro proporzionale nella misura del 9% oppure del 2%, alle condizioni “prima casa”, con il minimo di Euro 1000, e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50 ciascuna.

### **4.2. Imposta di bollo, tassa ipotecaria e tributi per la voltura catastale**

#### **4.2.1. L'esenzione si applica agli atti fuori campo o esenti da Iva.**

Si osserva:

- “che l'agevolazione “prima casa *under 36*” di cui all'articolo 64, comma 6, del d.l. n. 73 del 2021 (che fa riferimento agli atti traslativi aventi ad oggetto una “prima casa” come definita dalla nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, del TUR) non esclude la teorica riconducibilità degli stessi nella platea degli atti soggetti all'imposta di registro proporzionale di cui al citato articolo 1, ma si limita ad esentare il soggetto agevolato dall'obbligo del pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale.

Tanto premesso, venendo meno solo l'obbligo di versamento (e non anche l'assoggettamento del negozio all'imposta di registro proporzionale), si è dell'avviso che anche nei casi agevolati di cui all'articolo 64, comma 6, in esame continui ad operare la disciplina ordinaria prevista dal citato articolo 10, comma 3, del d.lgs. n. 23 del 2011.”

#### **4.2.2. L'esenzione non si applica agli atti soggetti a Iva.**

Si evidenzia:

- “che per gli atti di acquisto della “prima casa *under 36*” soggetti ad IVA (con l'aliquota nella misura del 4 per cento) – ordinariamente assoggettati ad imposta di

registro in misura fissa – per i quali operano sia l’esonazione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale di cui al comma 6 dell’articolo 64 in commento (come precedentemente chiarito) sia il credito di imposta pari all’IVA corrisposta di cui al successivo comma 7, resta ferma l’applicabilità dell’imposta di bollo, dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie (previsti dall’articolo 1, comma 1-*bis* dell’allegato A, Tariffa Parte I, del DPR 26 ottobre 1972, n. 642, e dalla Tabella allegata al decreto-legislativo 31 ottobre 1990, n. 347).”

### **4.3. Imposta sostitutiva finanziamenti**

#### **Esonazione dall’imposta sostitutiva dello 0,25%.**

Viene precisato:

- “Per fruire dell’anzidetta agevolazione, in sostanza, il finanziamento deve essere erogato per l’acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-*bis* all’articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, a favore di soggetti mutuatari che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell’anno in cui l’atto è stipulato e che hanno un valore ISEE, stabilito ai sensi del regolamento di cui al DPCM n. 159 del 2013, non superiore a 40.000 euro annui.”

Viene ritenuto:

- “Per il mutuatario-acquirente è possibile, inoltre, richiedere l’esonazione dal pagamento dell’imposta sostitutiva anche qualora l’atto di acquisto dell’immobile (per il quale è richiesto il finanziamento) sia stato stipulato senza avvalersi dell’esonazione di cui all’articolo 64, commi 6 e 7, del d.l. n. 73 del 2021, nonché qualora, nello stesso, l’acquirente non abbia fatto richiesta di beneficiare dell’ordinaria agevolazione “prima casa”, sempre che ovviamente sia in possesso dei requisiti stabiliti dal comma 6 dell’articolo 64. Il comma 8, infatti, non subordina genericamente l’esonazione in commento alla concreta fruizione dell’agevolazione di cui ai commi 6 e 7, ma rinvia direttamente alla sussistenza delle condizioni e dei requisiti indicati al comma 6.”

Nel caso di finanziamento “cointestato” l’esonazione è applicabile soltanto alla quota parte erogata a favore del soggetto che possiede i requisiti di cui all’articolo 64.

### **5. CREDITO D’IMPOSTA IVA**

#### **In caso di acquisto soggetto all’imposta sul valore aggiunto, compete un credito d’imposta di ammontare pari all’imposta corrisposta in relazione all’acquisto.**

Si precisa:

“laddove si tratti di acquisti soggetti ad IVA, quando non trova applicazione il regime di esenzione di cui all’articolo 10, n. 8-*bis*, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (Decreto IVA), “*un credito d’imposta di ammontare pari all’imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all’acquisto*”, applicata con aliquota nella misura del 4 per cento (comma 7).”

## **6. CREDITO D’IMPOSTA DA RIACQUISTO DI CUI ALL’ARTICOLO 7, COMMI 1 E 2, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448**

### **6.1. Il credito non compete relativamente agli acquisti fuori campo o esenti da Iva.**

Si ritiene:

- “che non spetti alcun credito d’imposta ai sensi del richiamato articolo 7 della legge n. 448 del 1998 (in quanto parametrato alla minore delle imposte relative ai due atti di compravendita, che in questo caso è pari a zero).

Allo stesso modo, in caso di successiva alienazione dell’immobile acquistato con esenzione dell’imposta di registro ai sensi del citato comma 6 e riacquisto entro un anno di una nuova “prima casa”, il contribuente non potrà beneficiare del credito d’imposta di cui all’articolo 7 della legge n. 448 del 1998 (in quanto l’imposta relativa al precedente acquisto era pari a zero).”

### **6.2. Il credito non compete relativamente agli acquisti soggetti a Iva.**

Ciò in quanto:

- “nelle compravendite soggette ad IVA, la disposizione agevolativa di cui al citato articolo 64, comma 7, già prevede un ristoro pari all’IVA corrisposta in relazione all’acquisto, sotto forma di credito d’imposta, in forza del quale l’imposta dovuta diventa, di fatto, pari a zero. Qualora fosse ammesso anche il credito di imposta per il riacquisto “prima casa” di cui all’articolo 7 della legge n. 448 del 1998, verrebbe riconosciuto al contribuente un doppio beneficio che andrebbe oltre la *ratio* della normativa in tema di agevolazioni “prima casa”.”

(...) La fruizione del credito da riacquisto “prima casa” in aggiunta al credito d’imposta previsto dall’articolo 64, comma 7, del Decreto Sostegni *bis* comporterebbe la restituzione al contribuente dell’imposta (di registro o IVA) già versata in relazione ai precedenti atti di acquisto agevolati e definitivamente incassata dall’Erario.”

Viene precisato inoltre:

- “che l’atto di riacquisto, stipulato usufruendo dei benefici fiscali di cui all’articolo 64, commi 6 e 7, del d.l. citato, è da ritenersi “neutro” rispetto alla maturazione del

credito d'imposta, nel senso che pur non valendo quale "riacquisto" idoneo a formare il credito stesso, non ne determina l'azzeramento.

Il credito d'imposta previsto dalla legge n. 448 del 1998 potrà, quindi, comunque maturare in caso di successiva alienazione e riacquisto di "prima casa" privo dei requisiti "under 36".

## **7. APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL PREZZO-VALORE**

**Il contribuente può beneficiare degli effetti della disciplina del c.d. "prezzo-valore ai soli fini della determinazione della base imponibile, in caso di accertata insussistenza delle condizioni e dei requisiti o di decadenza dalle agevolazioni,**

Si precisa:

"In tali ipotesi, pertanto, al fine di poter beneficiare di detta disciplina, si ritiene opportuno che la parte, cautelativamente, manifesti espressamente la relativa opzione nell'atto di acquisto."

## **8. INSUSSISTENZA DEI REQUISITI E DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI**

**La decadenza dai benefici per insussistenza sia delle condizioni e dei requisiti di cui alle norme in oggetto, sia delle condizioni di cui all'art. 1 e Nota II-bis), tariffa parte prima,T.U.R., comporta l'applicazione, per gli atti fuori campo o esenti da Iva, dell'imposta di registro nella misura proporzionale del 9% e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50 ciascuna e, per gli atti soggetti a Iva, l'applicazione dell'aliquota del 10% e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 200 ciascuna, oltre, in entrambi i tipi di cessione, delle sanzioni e degli interessi, inoltre per quanto attiene ai finanziamenti, la decadenza comporta l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura del 2%, oltre alla sanzione.**

Viene precisato che qualora sia riscontrata la sola insussistenza dei requisiti previsti dalla disciplina agevolativa in oggetto, specificamente dai commi da 6 a 9 , in relazione come, ad esempio, al valore ISEE o al periodo temporale di validità delle agevolazioni, ma sussistano i requisiti e le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa":

- "in caso di atto soggetto a imposta di registro, questa è recuperata nella misura del 2 per cento e le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa di 50 euro ciascuna, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del d.lgs. n. 23 del 2011. Ciò in quanto l'atto contiene già tutte le dichiarazioni e le indicazioni necessarie all'applicazione del regime tributario previsto per la "prima casa", che costituisce presupposto logico necessario all'applicazione del regime di favore di cui all'articolo 64.";

- in caso di atto soggetto a Iva torna applicabile l'imposta con l'aliquota del 4%, stabilita dal n. 21) della Tabella A, Parte II, allegata al d.P.R. n. 633/1972, al ricorrere delle condizioni per l'acquisto della "prima casa".

“Qualora, inoltre, in relazione ad un atto di acquisto di un immobile soggetto a IVA, si riscontri l'insussistenza dei requisiti per poter beneficiare del credito d'imposta di cui al comma 7, quest'ultimo viene meno, con il conseguente recupero dello stesso (oltre all'applicazione di sanzioni e interessi) nel caso sia già stato utilizzato.”

“Analogamente, nel caso in cui l'acquirente abbia fatto ricorso, altresì, al finanziamento di cui al comma 8, l'imposta sostitutiva è recuperata nella misura dello 0,25 per cento.”

## **9. ACQUISTO DI IMMOBILE A SEGUITO DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE**

**Le agevolazioni in oggetto si applicano anche agli acquisti effettuati in forza di provvedimenti giudiziali.**

Viene chiarito:

“A tal fine, le dichiarazioni relative alla sussistenza dei requisiti per l'agevolazione in commento sono rese dalla parte interessata, generalmente, nelle more del giudizio, affinché le stesse possano risultare nel provvedimento medesimo.

Dette dichiarazioni potranno essere rese anche in un momento successivo, purché comunque ciò avvenga prima della registrazione dell'atto (cfr. citata risoluzione n. 38/E del 2021 e circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, paragrafo 9).”

In tal senso anche *Risposta a Interpello n. 653 del 5 ottobre 2021*.

## **10. CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

**Le agevolazioni non sono applicabili ai contratti preliminari di compravendita, atteso che la norma fa chiaro ed esclusivo riferimento ai soli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso.**

Si precisa:

- “La tassazione del contratto preliminare resta, quindi, invariata quanto all'applicazione dell'imposta di registro dovuta per l'atto, gli acconti e la caparra, con applicazione delle regole generali.

(...) in presenza delle condizioni di legge, è possibile recuperare l'imposta proporzionale versata relativamente ad acconti e caparra, atteso che l'acquirente non avrà modo di scomputare alcuna imposta dall'acquisto definitivo, esente ai sensi

dell'articolo 64 in commento. A tal fine, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita oggetto di agevolazione, può, quindi, essere presentata formale istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra in forza dell'articolo 77 del TUR.

In tal senso anche *Risposta a Interpello n. 650 del 1° ottobre 2021*.

Si precisa, inoltre, che non sono, invece, recuperabili in ogni caso l'imposta in misura fissa versata per la stipula del contratto preliminare e – in caso di acconto soggetto a IVA – l'ulteriore imposta in misura fissa versata per tale pattuizione.”

## **11. LIBERALITA' INDIRETTE (ARTICOLO 1, COMMA 4-BIS, TUS)**

### **Le liberalità indirette collegate agli atti in oggetto, non sono tassabili.**

Si ritiene: “che l'imposta sulle donazioni indirette non si applichi anche qualora l'atto di compravendita, al quale la liberalità è collegata, sia esentato dal pagamento dell'imposta di registro in quanto accede ai benefici fiscali di cui all'articolo 64, comma 6, del d.l. citato; (...)”

## **12. CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA**

“Da ultimo, si fa presente che, in considerazione della circostanza che la disciplina in commento produce effetti già in relazione agli atti stipulati a partire dal 26 maggio 2021, gli uffici dell'Agenzia valuteranno, caso per caso, la non applicabilità delle sanzioni, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, della legge 27 luglio 2000, n. 212 (cd. Statuto dei diritti del contribuente), qualora riscontrino condizioni di obiettiva incertezza in relazione a comportamenti difformi adottati dai contribuenti anteriormente alla pubblicazione del presente documento di prassi.”

\*\*\*\*\*

***RTRABACE\_15.10.2021***