



Studio Mocarelli – Dottore Commercialista

Viale Verdi, 88/B

23807 Merate (LC)

Telefono: +39 039 5982029

Fax: +39 039 9908118

N.25

News per i Clienti dello studio

del 29 giugno 2021

Ai gentili clienti

Loro sedi

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Agevolazione per l'acquisto della prima casa da parte di soggetti minori di 36 anni: novità del D.L. sostegni bis

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che l'art. 64 co. 6-11 del DL 73/2021 prevede una **nuova agevolazione per l'acquisto della "prima casa" di abitazione** (di cui alla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86), per i soggetti **di età inferiore a 36 anni, con ISEE non superiore a 40.000 euro**. L'agevolazione consiste **nell'esenzione dalle imposte d'atto** (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale, mentre le imposte di bollo ed i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie dovrebbero restare dovute) e, per gli atti imponibili ad IVA, in un **credito d'imposta pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto medesimo**, nonché **nell'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto**, la costruzione, la ristrutturazione degli immobili agevolati. L'agevolazione riguarda **gli atti a titolo oneroso di acquisto della proprietà**, nonché traslativi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione, **di "«prime case» di abitazione"** (escluse quelle catastalmente classificate A/1, A/8 o A/9) stipulati dal 26.5.2021 al 30.6.2022, operati a favore di soggetti che soddisfino **entrambe le seguenti condizioni: i) non abbiano ancora compiuto 36 anni di età** nell'anno in cui l'atto è rogitato; ii) **hanno un indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 40.000,00 euro annui**.

Premessa

1



www.studiomocarelli.it
info@studiomocarelli.it

L'art. 64 co. 6-11 del DL 73/2021 prevede una **nuova agevolazione per l'acquisto della "prima casa" di abitazione, per i soggetti di età inferiore a 36 anni**, con un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) **non superiore a 40.000,00 euro**, consistente **nell'esenzione dalle imposte d'atto** (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale) e, **per gli atti imponibili ad IVA, in un credito d'imposta pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto medesimo**, nonché **nell'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui** erogati per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione degli immobili agevolati.

Ambito temporale

Il beneficio è temporalmente **limitato agli atti stipulati tra il 26.5.2021 e il 30.6.2022**.

Ambito oggettivo

L'agevolazione riguarda:

- non solo **gli atti a titolo oneroso** di acquisto della proprietà;
- ma anche **gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà**, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.

Osserva

Per quanto concerne l'oggetto dell'acquisto, **deve trattarsi di "«prime case» di abitazione"**, escluse quelle catastalmente classificate in A/1, A/8 o A/9, "come definite dalla Nota II-bis" all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86.

Ambito soggettivo

Dal punto di vista soggettivo, il beneficio si applica limitatamente **ai trasferimenti operati a favore di soggetti** che soddisfino entrambe le **seguenti condizioni**:

- **non abbiano ancora compiuto 36 anni di età** nell'anno in cui l'atto è rogitato;
- hanno un ISEE **non superiore a 40.000,00 euro annui**.

Condizioni di "prima casa"

Si ritiene che l'atto di acquisto **debba rispettare tutte le condizioni previste per l'acquisto della "prima casa"** dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, anche se la formulazione normativa da questo punto di vista non è impeccabile, in quanto richiama la Nota II-bis con riferimento **al tipo di abitazione trasferito, anziché alle condizioni dell'acquisto**.

Contenuto dell'agevolazione

L'agevolazione si muove su più fronti, in quanto riguarda, da un lato, **le imposte d'atto dovute sull'atto di trasferimento a titolo oneroso** (IVA, imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale) e, dall'altro, **l'imposta sostitutiva sul finanziamento**.

In primo luogo, l'art. 64 co. 6 del DL 73/2021 prevede che, in presenza di tutti gli elementi e le condizioni sopra illustrate, **l'atto di acquisto vada esente dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale**, mentre **si ritiene restino dovute l'imposta di bollo nonché i tributi speciali catastali**, non potendo operare l'art. 10 co. 3 del DLgs. 23/2011.

In seconda battuta, l'art. 64 co. 7 del DL 73/2021 dispone che, ove l'atto di acquisto di cui al comma 6 risulti imponibile ad IVA, agli acquirenti infra-trentaseienni spetti **"un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto"**, che può essere utilizzato:

- 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**;
- in **diminuzione dell'IRPEF** dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;
- in **compensazione nel modello F24** ai sensi del DLgs. 241/97.

In nessun caso il credito può essere rimborsato.

Osserva

In virtù della generica formulazione dell'art. 64 co. 6 del DL 73/2021, l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale da esso prevista **sembra potersi applicare a prescindere dal regime di alternatività IVA-registro.**

In breve, la nuova norma sembra strutturata in modo da prevedere in modo generalizzato **l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale**, per tutti gli atti di acquisto che soddisfino le condizioni di legge (art. 64 co. 6 del DL 73/2021), sia ove posti in essere **da soggetti privati che da soggetti IVA ed a prescindere dal regime IVA** (esenzione o imponibilità).

Poi, il comma 7 restringe il campo agli atti di cui al comma 6, ma soggetti ad IVA, prevedendo **il credito di imposta che**, quindi, **sembra associarsi all'esenzione dalle imposte d'atto** (come espressamente affermato nella relazione tecnica alla primissima bozza del decreto).

Esenzione per gli atti di finanziamento

L'art. 64 co. 8 del DL 73/2021 prevede **l'esenzione dall'imposta sostitutiva sui finanziamenti** di cui all'art. 18 del DPR 601/73, per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo a condizione che:

- sussistano **le condizioni e i requisiti di cui al comma 6**;
- la sussistenza degli stessi risulti da dichiarazione della parte **mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo.**

Decadenza e carenza delle condizioni

In caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni sopra illustrate, o di decadenza da dette agevolazioni, **per il recupero delle imposte dovute e per la determinazione delle sanzioni e degli interessi si applicano le disposizioni previste dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa**, parte I, allegata al DPR 131/86 e dall'art. 20 del DPR 601/73.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

cordiali saluti