KDW
KNOWLEDGE. DEVELOPMENT. WORK.

**KDW s.r.l. – Società Tra Professionisti**
**Dottori Commercialisti e Revisori Legali**
**Corso Bonomelli, 19 25038 – Rovato (BS)**
**Via Urini, 16 25031 – Capriolo (BS)**

# CIRCOLARI PER LA CLIENTELA

| | |
|---|---|
| **OGGETTO** | **ACQUISTI "PRIMA CASA" PER GLI "UNDER 36" - REGOLE AD HOC** |
| RIFERIMENTI | ART.64 CO. 6-11 DEL D.L. 73/2021; INTERPELLO N.650 DEL 01/10/2021; |

*Sintesi: il Decreto "Sostegni-bis" ha introdotto una nuova agevolazione per l'acquisto della "prima casa":*
*-a favore degli acquirenti di età inferiore ai 36 anni ed un ISEE non superiore a €. 40.000 annui*
*-per gli atti stipulati dal 26/05/2021 fino al 30/06/2022*

*è previsto il seguente beneficio, a seconda che l'atto di cessione sia soggetto:*
*-ad imposta di registro: opera l'esonero dal pagamento di tale imposta e delle imposte ipo-catastali*
*-ad Iva (unità ceduta dal "costruttore/ristrutturatore"): l'acquirente beneficia di un credito d'imposta di importo pari all'Iva versata (oltre all'esenzione da registro/ipo-catastali).*

*L'esenzione opera anche sull'imposta sostitutiva sui finanziamenti per acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili (pari allo 0,25% del finanziamento).*

Con l'art. 64 del D.L.73/2021 ("Sostegni-bis") è stato introdotto, per gli acquirenti di età inferiore ai 36 anni e un ISEE non superiore a €. 40.000 annui, l'esonero dal pagamento dell'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale in relazione ad atti traslativi della proprietà (nonché gli atti traslativi costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione) riferiti alla "prima casa".

Nel caso di compravendita assoggettata ad Iva l'acquirente under 36 beneficia di un credito d'imposta pari all'Iva versata in relazione all'acquisto, oltre alla esenzione dalle imposte di registro/ipo-catastali.

**ACQUISTO CASA – REGOLE GENERALI:**

Il regime fiscale previsto per l'acquisto di abitazioni è differenziato in base ad una serie di fattori. In particolare, le imposte dovute variano a seconda che:

-il venditore sia un soggetto "privato" o un'impresa;

-l'acquisto venga effettuato in presenza o meno dei benefici "prima casa".

**ESENZIONE IVA:** se il venditore è un'impresa, la regola generale è che la cessione è esente Iva. In questo caso l'acquirente dovrà pagare:

-l'imposta di registro in misura proporzionale del 9% (2% se requisiti "prima casa")

-l'imposta ipotecaria fissa di €. 50

-l'imposta catastale fissa di €. 50.

**APPLICAZIONE IVA:** è prevista l'applicazione dell'Iva se la cessione, alternativamente:

a)è effettuata dall'impresa costruttrici/ristrutturatrice del fabbricato

-per obbligo: se la cessione interviene entro 5 anni dall'ultimazione dell'intervento

-per opzione del venditore: in caso contrario (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare)

b)riguarda fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per i quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione ad Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

Imposta di registro minima: quando si compra da un'impresa in esenzione Iva o si compra da un privato, l'imposta di registro proporzionale non può essere di importo inferiore a €. 1.000.

In sede di rogito, l'importo da versare può essere inferiore in caso di "scomputo" dell'imposta già versata sulla caparra quando è stato registrato il contratto preliminare.

| VENDITORE | IMPOSTE DOVUTE | |
|---|---|---|
| **PRIVATO o IMPRESA (con vendita esente IVA)** | Registro | 9% (con un minimo di €. 1.000) |
| | Ipotecaria | €. 50 |
| | catastale | €. 50 |
| **IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)** | Iva | 10% (22% per gli immobili A/1, A/8 e A/9) |
| | Registro | €. 200 |
| | Ipotecaria | €. 200 |
| | catastale | €. 200 |
| | | |

Gli atti assoggettati all'imposta di registro e gli atti e le formalità necessari agli adempimenti presso il catasto/registri immobiliari sono esenti da bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie.

**RESPONSABILITA':** se l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione soggetto ad Iva (e nella relativa fattura) è diverso da quello effettivo, l'acquirente, anche privato (cioè non soggetto Iva) è responsabile "in solido" con il venditore per il pagamento dell'Iva relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione.

**ACQUISTO "PRIMA CASA":**

L'agevolazione "prima casa" è disciplinata dalla Nota II-bis in calce all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR e non è applicabile alle abitazioni aventi le categorie catastali A1/A8/A9.

Pertanto, l'abitazione che si acquista deve appartenere ad una delle seguenti categorie catastali.

| **CATEGORIE CATASTALI** | |
|---|---|
| •A/2 (abitazioni di tipo civile)<br>•A/3 (abitazioni di tipo economico)<br>•A/4 (abitazioni di tipo popolare)<br>•A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare) | •A/6 (abitazioni di tipo rurale)<br>•A/7 (abitazioni in villini)<br>•A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi). |
| Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria. È necessario, tuttavia, che le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni "prima casa". | |

**CONDIZIONI:** l'imposta di registro con aliquota al 2% è ancorata alle seguenti condizioni:

1-L'immobile è ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente, alternativamente:
-ha o stabilisce entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza (tale dichiarazione deve essere resa dall'acquirente, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto) o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;
-o, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende;
-o, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano;

2-nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

3-Nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con il bonus "prima casa". Quest'ultima condizione, dal 2016, può non essere soddisfatta al momento dell'atto a condizione che la casa già posseduta sia venduta entro 1 anno dal nuovo acquisto. Tale possibilità spetta anche nel caso di acquisto a titolo gratuito (donazione e successione).

**IMPEGNO A VENDERE:** nell'atto d'acquisto del nuovo immobile in regime agevolato (compravendita, atto di donazione o dichiarazione di successione) deve risultare l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro 1 anno (ove non avvenga, si perdono le agevolazioni fruite per l'acquisto e, oltre alle maggiori imposte e ai relativi interessi, si dovrà pagare una sanzione del 30%).

Sospensione: per effetto dell'art. 24, D.L.23/2020, onde impedire la decadenza in un periodo di divieti alla circolazione delle persone, sono stati:
-"sospesi" i termini tra il 23/02/2020 – 31/12/2021
-per effettuare gli adempimenti richiesti per il beneficio "prima casa" (ed il credito d'imposta per il riacquisto).
Detti termini riprenderanno a decorrere dal 1/01/2022.

| VENDITORE | | IMPOSTE DOVUTE |
|---|---|---|
| **PRIVATO o IMPRESA**<br><br>**(con vendita esente Iva)** | Registro | 2% (con un minimo di €. 1.000) |
| | Ipotecaria | €. 50 |
| | Catastale | €. 50 |
| **IMPRESA**<br>**(con vendita soggetta a Iva)** | Iva | 4% |
| | Registro | €. 200 |
| | Ipotecaria | €. 200 |
| | Catastale | €. 200 |

PERTINENZE: le imposte agevolate si applicano per le pertinenze, anche se acquistate con atto separato da quello di compravendita della "prima casa".

**BASE IMPONIBILE PER IL CALCOLO DELLE IMPOSTE**

**Cessione con Iva →**se la **vendita è soggetta a Iva,** la base imponibile su cui calcolare l'imposta è costituita dal **prezzo della cessione**.

**Prezzo-valore→**Il meccanismo del prezzo-valore si applica alla **compravendita non soggette a Iva**, anche quando si acquista con i benefici "prima casa"; in tal caso:
Valore catastale "prima casa" = Rendita catastale x 1,05 x 110

**Esempio:** un'abitazione acquistata con i benefici "prima casa" ha una rendita catastale di €. 900; il corrispettivo pagato sia di €. 200.000:
a)se si richiede l'applicazione della regola del prezzo-valore:
-la base imponibile per l'imposta di registro è pari a: 900 x 1,05 x 110 = €. 103.950
-l'imposta di registro dovuta è pari a: €. 103.950 x 2% = **€. 2.079**.

b)se "non" si richiede la regola del prezzo-valore, l'imposta si calcola sul valore dicessione: €. 200.000 x 2% = **€. 4.000**.

**NOVITÀ DEL DECRETO SOSTEGNI-BIS:**
Con l'articolo 64 del D.L.73/2021 viene previsto un bonus, ulteriore, per l'acquisto della "prima casa" destinato a favorire l'autonomia abitativa dei giovani, in presenza di un determinato valore dell'ISEE.

**SOGGETTI INTERESSATI:**
Sono interessati gli acquirenti (persone fisiche) di immobili "prima casa" con i seguenti requisiti:
1)limite di età: non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato.
2)requisito "reddituale": hanno un ISEE non superiore a €. 40.000.

**Esempio:** l'agevolazione spetta al giovane (in possesso del requisito ISEE) che:
-compie 36 anni a dicembre 2021
-e stipula il rogito in data 1/06/2021

Comproprietà: in presenza di due acquirenti, se al momento del rogito solo uno di essi non ha ancora compiuto i 36 anni, l'esonero dall'imposta di registro e dalle imposte ipo-catastale sarà limitato a quest'ultimo.

**Casistiche accesso bonus under 36:**

**-atti stipulati dal 26/05 al 31/12/2021 :** SI agevolazione soggetti nati nel 1986

**-atti stipulati dal 01/01 al 30/06/2022 :** SI agevolazione soggetti nati nel 1987

**LIMITE DI REDDITO:**
L'altra condizione per l'accesso al beneficio concerne un ISEE non superiore a a €. 40.000.

*Articolo 64 c. 6 D.L. 73/2021: 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 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.*

La norma non specifica alcunché in merito alle modalità à di attestazione del requisito ed ai tempi; appare chiaro, però, che ove si acceda al beneficio occorre essere in possesso di un ISEE valido alla data di stipula dell'atto (benché non ne sia necessaria l'allegazione) in linea con la disposizione.

*Cessione con Iva:* la condizione relativa il limite reddituale si ritiene riguardi anche gli atti di cessione con applicazione dell'Iva.

**AMBITO TEMPORALE:**
L'agevolazione ha un ristretto campo di applicazione trova applicazione per gli atti (rogito): stipulati dal 26/05/2021 (data di entrata in vigore del DL "Sostegni-bis") al 30/06/2022.

**CONTRATTO PRELIMINARE** (Interpello n. 650/2021)
L'agevolazione per gli under 36
-non spetta in sede di stipula di un contratto preliminare
-posto che ha solo effetti obbligatori (e non reali).

| | TASSAZIONE PRELIMINARE | |
|---|---|---|
| Caso | Imposta di registro | Tariffa, Parte I, all. TUR |
| In tutti i casi | Imposta di registro fissa (€. 200) | Art.10 |
| Somme a titolo di caparra | Imposta di registro del 0,50% | Art.6 |
| Acconti prezzo non soggetti Iva | Imposta proporzionale del 3% | Art.9 |
| | | |

**RIMBORSO:**
In generale, ove l'imposta proporzionale corrisposta per la caparra confirmatoria/acconto prezzo risulti "superiore" all'imposta di registro dovuta sul contratto definitivo (come avverrà nel caso di specie), spetta il rimborso della maggiore imposta versata per la registrazione del preliminare (CM 18/2013).
Va richiesto, a pena di decadenza, "entro tre anni dal giorno del pagamento ovvero, se posteriore, da quello in cui è sorto il diritto alla restituzione" (art. 77, TUR); posto che il diritto alla restituzione sorge a seguito della registrazione del contratto definitivo, il termine triennale decorre da quest'ultima data.

**Esempio**: under 36 il 1/10/2021 stipula un compromesso con un privato per l'acquisto di un A/3 dichiarando il possesso dei requisiti prima casa: prezzo pattuito €. 200.000; acconto versato €. 30.000.
Il contratto preliminare viene registrato: imposta di registro dovuta: 3% x 30.000 = €. 900.

Al rogito definitivo, posto in essere al 20/12/2021 (e registrato il 28/12/2021):
-opera l'esenzione da imposta di registro/ipocatastali
-il contribuente può chiedere a rimborso l'imposta scontata in via provvisoria (di €. 900) entro il 28/12/2024.

**TIPOLOGIA DI ATTI:**
L'esenzione dall'imposta di registro ed ipo-catastale riguarda gli atti a titolo oneroso:
-di acquisto della proprietà
-traslativi/costitutivi di altri diritti reali: nuda proprietà/usufrutto o diritto di abitazione.
Resta escluso, quindi, l'atto di costituzione del diritto di superficie.

Pertinenze: pur in assenza di un richiamo espresso di legge, si deve ritenere che
-il beneficio sia applicabile ove la pertinenza sia "al servizio" permanente dell'abitazione
-anche ove sia acquistata con atto separato.

**ESENZIONE IMPOSTA DI REGISTRO:**
Se risultano soddisfatte le suddette specifiche condizioni, l'atto di acquisto oneroso è esente:
-dall'imposta di registro;
-dalle imposte ipotecaria e catastale.
Imposta di bollo e tributi speciali catastali: non è chiaro se l'esenzione si estenda anche a tali somme.
La dottrina prevalente ritiene "applicabili", in caso di esenzione dalle imposte d'atto, l'imposta di bollo ordinaria (230 euro) oltre ai tributi speciali catastali e tasse ipotecarie (35 euro + 55 euro).

**Prezzo valore:** per la dottrina notarile, anche nel caso dell'agevolazione in esame, potrebbe essere utile il sistema del prezzo valore; questo potrebbe essere vantaggioso in caso di eventuale decadenza dal bonus per gli under 36 o dalle condizioni ordinarie di "prima casa".

**CREDITO D'IMPOSTA:**
Per le cessioni soggette ad Iva è previsto uno specifico credito d' imposta.
*Art. 64, c. 7, D.L. 73/2021 "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".*

All'acquirente che non ha ancora compiuto 36 anni nell'anno in cui l'atto è rogitato spetta un credito d'imposta di importo pari all'Iva (aliquota 4%) versata in relazione all'acquisto.

**ESENZIONE DA REGISTRO E IPOCATASTALI**
Non è espressamente previsto se anche per le cessioni con Iva sia applicabile l'azzeramento delle imposte di registro/ipo-catastali. A tale conclusione si può giungere attraverso il richiamo al comma 6 della disposizione relativa il credito d'imposta.
L'art. 64, co. 7, dovrebbe essere interpretato in tale direzione agganciando l'esonero dalle imposte di registro e ipo-catastali anche agli atti imponibili Iva.
Pertanto, in presenza delle condizioni individuate dall'articolo 64 co. 6 e 7, per l'atto imponibile ad IVA, eccezionalmente, non risulterebbero dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa che, invece, secondo le regole ordinarie, sarebbero dovute nella misura di 200 euro per ogni imposta.

**UTILIZZO:** il credito d'imposta è utilizzabile (analogamente a quello per il "riacquisto" della prima casa"):
-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 post acquisto
-in compensazione nel mod. F24, ai sensi del DLgs.241/1997.
Il credito d'imposta, in ogni caso, non dà luogo a rimborsi.

**CONDIZIONE ISEE**: COME ANTICIPATO, LA CONDIZIONE REDDITUALE PER L'ACCESSO AL BENEFICIO NON VIENE ESPRESSAMENTE PREVISTO DALLA NORMA. TUTTAVIA, LA DOTTRINA PREVALENTE RITIENE NECESSARIO IL REQUISITO REDDITUALE ANCHE PER GLI ACQUISTI IMPONIBILI AD IVA IN RELAZIONE AI QUALI SI ACCEDE AL CREDITO D'IMPOSTA.

**TABELLA DI SINTESI:**

| **Atto di cessione a titolo oneroso di abitazioni diverse da A/1, A/8, A/9** | | **Registro** | **IVA** | **Ipotec. e Catastale** | **Bollo e trib. speciali catastali** | **Imp. sost. mutui** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **SI condizioni "prima casa under 36"** | Atto esente IVA o fuori campo IVA | Esenzione | Non dovuta | Esenzione | €. 230,00 + 55,00 + 35,00 | Esenzione |
| | Atto imponibile IVA | | 4% (con cred. d'imposta) | | | |
| **Condizioni "prima casa" ordinarie** | Atto esente da IVA o fuori campo IVA | 2% | Non dovuta | €. 50 + 50 | Esenzione | 0,25% |
| | Atto imponibile IVA | €. 200 | 4% | €. 200 + 200 | €. 230,00 + 55,00 + 35,00 | |

**ESENZIONE ATTI DI FINANZIAMENTO:**

*L'articolo 64, co. 8 del D.L.73/2021 prevede l'esonero dal pagamento dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti per l'acquisto, la costruzione e ristrutturazione di immobili*.

Si tratta dell'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative la cui aliquota (pari allo 0,25% dell'ammontare complessivo del finanziamento) è fissata dall'art. 18, Dpr 601/73.

**CONDIZIONI:**

l'esonero dal pagamento dell'imposta imposta sostitutiva si realizza a condizione che:

-sussistano le condizioni già viste per il registro ("prima casa", 36 anni non compiuti; ISEE < €. 40.000)

-le condizioni risultino da "dichiarazione" resa nell'atto di finanziamento ovvero in un documento allegato allo stesso atto di finanziamento.

**DECADENZA AGEVOLAZIONI:**

L'art. 64, co. 10, D.L.73/2021 disciplina i casi:

-di decadenza dal beneficio.

-di insussistenza delle "condizioni" previste

**DECADENZA:** il verificarsi della decadenza dal beneficio “prima casa” (Nota II-bis) comporta:

Atti soggetti a imposta di registro→ l'obbligo di versare l'imposta in misura ordinaria, cui si aggiunge una sanzione pari al 30% delle imposte non pagata nonché gli interessi di mora sulla differenza tra l'imposta versata alla registrazione dell'atto e quella effettivamente dovuta;

Atti con applicazione Iva→il versamento della differenza tra la somma dovuta e l’agevolazione indebitamente fruita nonché una sanzione pari al 30% della differenza e gli interessi di mora.

**Nota**: le disposizioni non si applicano se il contribuente, entro 1 anno dall'alienazione dell'immobile acquistato prima casa, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a abitazione principale.

**CONDIZIONI:** l’assenza delle condizioni previste dall’agevolazione (e quelle per “pima casa”) implica:

Mancanza condizione reddituale età→se l’atto di trasferimento oneroso sussistono le condizioni “prima casa” di cui alla nota II-bis allegata al DPR 131/86 ma non sussistono le condizioni di età e reddito di chieste dalla norma agevolativa (D.L. 73/2021) l'imposta di registro potrebbe trovare applicazione nella misura del 2%.

Mancanza condizioni prima casa→se l’atto di trasferimento oneroso è privo delle condizioni di cui alla nota II-bis allegata al DPR 131/86 o si si ricade in una delle ipotesi di decadenza, l'imposta di registro è dovuta nella misura ordinaria del 9%.