



n. 5 – 19 ottobre 2021

Circolare Fiscale

IL BONUS “PRIMA CASA UNDER 36”

LA CIRCOLARE DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 14 OTTOBRE 2021 DETTA LE REGOLE PER USUFRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI

In data 14 ottobre 2021, l’Agenzia delle Entrate, ha pubblicato la Circolare esplicativa n. 12/E intitolata [“Agevolazioni fiscali per l’acquisto della casa di abitazione da parte di giovani \(cosiddetta prima casa under 36\)”](#), un’agevolazione per l’acquisto della prima casa finalizzata a favorire l’autonomia abitativa dei giovani, in presenza di determinati requisiti soggettivi ed economici; tale norma affianca la norma già esistente per l’acquisto della “prima casa”. La disposizione prevede, in sostanza, un’agevolazione in favore dei giovani acquirenti di una “prima casa” che, **nell’anno solare in cui viene stipulato l’atto traslativo, non abbiano ancora compiuto il trentaseiesimo anno d’età e che abbiano un ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) non superiore a 40.000 euro annui**. In termini generali è prevista l’esenzione dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto a IVA, il riconoscimento di un credito d’imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all’acquisto. **Tali agevolazioni si applicano agli atti di compravendita stipulati nel periodo compreso tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022.**

1

1. REQUISITI SOGGETTIVI

Il documento di prassi chiarisce che le agevolazioni previste dall’art. 64 del “Decreto Sostegni bis” trovano applicazione, ai sensi del comma 6, esclusivamente a favore di soggetti che:

1. non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell’anno in cui l’atto è rogitato;
2. hanno un ISEE (ICEF per la provincia autonoma di Trento) non superiore a 40.000 euro annui.

1.1. Il requisito anagrafico

Con riferimento al primo requisito, l’applicazione dell’agevolazione trova, pertanto, un limite anagrafico: si applica soltanto qualora l’acquirente non abbia ancora compiuto 36 anni di età nell’anno solare in cui viene stipulato l’atto traslativo, **non essendo sufficiente che tale limite non sia stato superato alla data di stipula dell’atto di acquisto.**

A tale riguardo, l’Agenzia fornisce i seguenti esempi:

- 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;



n. 5 – 19 ottobre 2021

- 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, potrà beneficiare dell'agevolazione.

1.2. Il requisito economico: l'ISEE

Il citato comma 6 dell'art. 64 del "Decreto Sostegni bis" rinvia al regolamento di cui al D.P.C.M. n. 159 del 2013 e successive integrazioni e modifiche (cfr. art. 10, D.Lgs. 147/2017) sulla base del quale **l'indicatore ISEE è calcolato sulla base dei redditi percepiti e del patrimonio posseduto nel secondo anno solare precedente la presentazione della dichiarazione sostitutiva unica DSU** ⁽¹⁾ ⁽²⁾ **rapportati al numero dei soggetti che fanno parte dello stesso nucleo familiare** (ad esempio, l'indicatore ISEE è riferito ai redditi e al patrimonio dell'anno 2019 per gli atti stipulati nel 2021 e a quelli dell'anno 2020 per gli atti stipulati nel 2022). Nel documento di prassi viene precisato che la sussistenza del requisito ISEE deve riscontrarsi alla data di stipula del contratto di acquisto; l'acquirente deve essere in possesso di un ISEE in corso di validità alla data del rogito e, pertanto, tale documento dovrà essere stato richiesto in un momento necessariamente antecedente alla stipula dello stesso, mediante la presentazione della relativa DSU in data anteriore (o almeno contestuale) all'atto. A tal proposito, si precisa che il contribuente, al momento della stipula dell'atto, deve dichiarare nello stesso:

- di avere un valore ISEE non superiore a 40.000 euro;
- 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.

A tal fine, è opportuno che nell'atto venga indicato il numero di protocollo dell'attestazione ISEE in corso di validità o, laddove questa non sia stata ancora rilasciata, il numero di protocollo della DSU presentata dal contribuente.

Per informazioni più dettagliate in merito all'ISEE corrente, l'Agenzia rinvia al messaggio INPS n. 3155 del 21 settembre 2021 e precisa che il requisito ISEE, sebbene testualmente previsto soltanto nel comma 6 del richiamato art. 64 del "Decreto Sostegni bis", è riferibile anche agli atti assoggettati a IVA, in virtù dell'espresso rinvio al comma 6 operato dal comma 7 del medesimo articolo e in coerenza con la ratio agevolativa della norma stessa. Infine si ricorda che la DSU ha lo

¹ La DSU (cfr. art. 3 del d.P.C.M. n. 59/2013) è il documento che contiene dati anagrafici, patrimoniali e reddituali di un nucleo familiare. Il soggetto richiedente autodichiara le informazioni che non siano già acquisite dagli archivi dell'INPS e dell'Agenzia delle Entrate. A decorrere dal 2019, l'INPS precompila la DSU cooperando con l'Agenzia delle Entrate, ai sensi del comma 1 dell'art. 10 del d.lgs. 147/2017. In particolare, la DSU ha lo scopo di illustrare complessivamente la situazione economica del nucleo familiare del dichiarante, mentre l'ISEE presenta un indicatore numerico che è il risultato di tutti i dati contenuti nella dichiarazione sostitutiva unica. Con la presentazione di tale dichiarazione è, quindi, possibile richiedere il rilascio della propria attestazione ISEE.

L'ISEE ordinario 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.

² Cfr. art. 4 del d.P.C.M. n. 159/2013.



n. 5 – 19 ottobre 2021

scopo di illustrare complessivamente la situazione economica del nucleo familiare del dichiarante, mentre l'ISEE presenta un indicatore numerico che è il risultato di tutti i dati contenuti nella dichiarazione sostitutiva unica. Con la presentazione di tale dichiarazione è, quindi, possibile richiedere il rilascio della propria attestazione ISEE. Si evidenzia che l'ISEE ordinario 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. Per "nucleo familiare" si intende quello definito dal regolamento per la determinazione dell'ISEE, da non confondere con la nozione di "familiare a carico" ⁽³⁾. Più precisamente, il "nucleo familiare", ai sensi dell'art. 3 del D.P.C.M. n. 159 del 2013, è costituito dai soggetti componenti la famiglia anagrafica alla data di presentazione della DSU, fatte salve le eccezioni stabilite dal medesimo articolo ⁽⁴⁾.

1.3. Gli altri requisiti soggettivi: normativa agevolazione prima casa

Affinché siano applicabili le agevolazioni previste dal DL 73/2021, occorre che ricorrano, congiuntamente, anche i requisiti soggettivi di cui alla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro (TUR), approvato con DPR n. 131 del 26 aprile 1986. In base a tali disposizioni, l'acquirente:

- a) deve possedere o stabilire la propria residenza nel comune in cui l'immobile è ubicato entro 18 mesi dall'acquisto o, se diverso, in quello in cui svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui sia cittadino italiano emigrato all'estero, che abbia acquistato l'immobile come "prima casa" sul territorio italiano.
- b) deve dichiarare, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, nemmeno 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;
- c) deve dichiarare, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, neppure per quote o in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle stesse agevolazioni "prima casa", ovvero, in caso contrario, alieni l'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

2. REQUISITI OGGETTIVI

Analogamente a quanto visto per gli altri requisiti soggettivi, come disciplinati dall'art. 1 Tariffa allegata al DPR 131/86, con riguardo sia alle tipologie di atti agevolabili si devono considerare:

³ Cfr. art. 12 del TUIR, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

⁴ Cfr. circolare n. 18/E del 3 luglio 2020.



n. 5 – 19 ottobre 2021

- la tipologia degli atti, *atti traslativi a titolo oneroso della proprietà o quota di comproprietà di case di abitazione non di lusso* ed *“atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell’usufrutto, dell’uso e dell’abitazione relativi alle stesse”*;
- la natura degli immobili oggetto della misura di favore, *“case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8, A9”* ⁽⁵⁾, anche con riferimento alle **pertinenze dell’immobile principale, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7**, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell’acquisto agevolato, limitatamente ad una per ciascuna categoria.

Sebbene l’Agenzia non ne faccia menzione, è utile ricordare che la Corte di Cassazione, con l’ordinanza n. 22561 del 10 agosto 2021, ha chiarito che, in tema di imposta di registro, ai fini dell’estensione dell’aliquota agevolata per l’acquisto della “prima casa”, **deve intendersi compreso tra le pertinenze dell’immobile**, destinate al servizio e ornamento dell’abitazione oggetto dell’acquisto, ai sensi del d.P.R. 131/1986, Nota II-bis, articolo 1 della tariffa allegata, e sulla base della nozione dettata dall’art. 817 c.c., **anche il lastrico solare di proprietà esclusiva dell’acquirente**, senza che rilevi che il bene sia censito unitamente all’immobile principale, né che l’acquisto della pertinenza sia concluso con atto separato, assumendo la norma tributaria – nel riferimento alle unità immobiliari di classificazione catastale C2, C6 e C7 – mera valenza complementare rispetto alla citata mozione civilistica (in senso conforme, Cass. n. 6259/2013). L’acquisto della pertinenza può avvenire contestualmente a quello dell’abitazione principale o con atto separato ⁽⁶⁾. In tale ultimo caso, tuttavia, anche l’atto di acquisto della pertinenza deve essere stipulato entro il termine di validità temporale dell’agevolazione in esame e nel rispetto dei requisiti soggettivi previsti. In caso di **co-acquisto di un bene immobile ad uso abitativo**, la misura del vantaggio fiscale andrà calcolata pro-quota, in favore dei soli soggetti acquirenti aventi i requisiti richiesti, ciò in coerenza con quanto chiarito con la circolare n. 38/E del 2005, paragrafo 2.1, in relazione all’applicabilità dell’agevolazione “prima casa” all’acquisto effettuato da coniugi, laddove è stato specificato che nell’ipotesi in cui uno solo dei coniugi possieda i requisiti per fruire dell’agevolazione, si ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile limitatamente alla quota da esso acquistata. Resta ferma, in tal caso, in capo al co-acquirente che non sia in possesso dei necessari requisiti, l’applicazione del minimo d’imposta di registro dovuto per legge, pari a 1000 euro, oltre alle imposte ipotecaria e catastale, pari a 50 euro ciascuna.

4

2.1. Contratti preliminari di compravendita e aste giudiziarie

La disciplina agevolativa in esame non è applicabile ai contratti preliminari di compravendita, atteso che la norma fa chiaro ed esclusivo riferimento ai soli atti traslativi o costitutivi di un diritto reale a titolo oneroso. Come è noto, il contratto preliminare produce, infatti, tra le parti solo effetti obbligatori e non reali. Ciò precisato, il contratto definitivo di

⁵ Cfr., tra le altre, circolari n. 19/E del 1° marzo 2001, n. 38/E del 12 agosto 2005 e n. 2/E del 21 febbraio 2014.

⁶ Cfr. circolare n. 18/E del 2013.



n. 5 – 19 ottobre 2021

acquisto potrebbe, invece, non essere stipulato (e, in tal caso, come precisato con circolare n. 37/E del 10 giugno 1986, parte n. 46, le somme riscosse in sede di registrazione di quello preliminare rimangono definitivamente acquisite all'Erario) o, comunque, potrebbe non essere stipulato nei termini richiesti per l'applicazione dell'agevolazione, ciò sia con riferimento al periodo di validità della stessa sia per quanto riguarda la sussistenza dei relativi presupposti. 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. Considerato che l'imposta di registro corrisposta è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo, nel caso in cui l'imposta proporzionale corrisposta per la caparra confirmatoria e per gli acconti di prezzo risulti superiore all'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo, spetta il rimborso della maggiore imposta proporzionale versata per la registrazione del contratto preliminare, secondo le regole previste dall'art. 77 del TUR. Ciò considerato, l'Agenzia ritiene che, 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, in quanto esente ai sensi dell'art. 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 delle predette somme, ad eccezione dell'imposta di registro in misura fissa (Euro 200) 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. Il rimborso dell'imposta deve essere richiesto dal contribuente, a pena di decadenza, "entro tre anni dal giorno del pagamento ovvero, se posteriore, da quello in cui è sorto il diritto alla restituzione", ossia nel termine triennale previsto dall'art. 77 citato, che decorre dalla data di registrazione del contratto definitivo. Le agevolazioni previste dall'art. 64 DL 73/2021 trovano applicazione anche nell'ipotesi in cui il diritto sull'immobile si acquisisca per effetto di un decreto di trasferimento emesso all'esito di un procedimento giudiziale. A tal fine, viene precisato che 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 ⁽⁷⁾.

5

3. OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE

Sussistendo i requisiti oggettivi e soggettivi visti nei punti precedenti la norma prevede che:

- a) Se acquisto soggetto ad imposta di registro: esenzione da imposta di registro, ipotecaria e catastale;

⁷ Cfr. risoluzione n. 38/E del 2021 e circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, paragrafo 9.



n. 5 – 19 ottobre 2021

- b) Se acquisto soggetto ad IVA: è previsto un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta (con aliquota del 4%). Nell'ipotesi b), benché non espressamente previsto le imposte di registro, ipotecarie e catastali previste in misura fissa sono anch'esse esenti.

Nel documento di prassi si precisa che **il credito di imposta** previsto dall'art. 64, comma 6, del DL 73/2021 **può essere utilizzato, alternativamente:**

- 1) in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- 2) in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente alla data dell'acquisto; in caso di incapienza, l'eccedenza può essere utilizzata successivamente fino alla completa estinzione (Circ. Min. 21 settembre 1999 n. 189/E);
- 3) in compensazione in F24 ai sensi del D.Lgs. 241 del 1997, ma lo stesso non è cumulabile con il credito d'imposta di cui all'art. 7, commi 1 e 2, della legge 448 del 1998⁽⁸⁾, nel senso che pur non valendo quale "riacquisto" idoneo a formare il credito stesso, non ne determina l'azzeramento. **Resta in ogni caso possibile utilizzare tale opzione congiuntamente a quella del punto 2).**

Si precisa che nell'ipotesi di **compresenza del credito "prima casa under 36" e del credito "prima casa"** (anche nel caso in cui si tratti di un credito residuo già indicato nella precedente dichiarazione 730 2020 ovvero Redditi PF 2020), non è possibile indicare nel rigo CR7 entrambi i crediti e, pertanto, **il contribuente dovrà esporre ed utilizzare nella dichiarazione Redditi PF 2021 solo uno di essi**, rinviando l'esposizione e l'utilizzo dell'altro credito nella dichiarazione (modelli 730 o Redditi PF) dell'anno successivo. È sempre possibile fruire nel modello Redditi PF 2021, ove più conveniente, del credito d'imposta "prima casa" maturato nel 2020 o nel 2021 e fruire del credito d'imposta "prima casa under 36" nella modulistica dichiarativa relativa all'anno d'imposta 2021. Nell'ipotesi che il contribuente, che già possieda un immobile per il quale abbia fruito dell'agevolazione c.d. "prima casa", acquisti un altro immobile, usufruendo nuovamente delle agevolazioni per la "prima casa", obbligandosi ad alienare il primo entro un anno, questi può fruire dell'agevolazione prevista; in particolare spetta un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA dovuta in relazione al precedente acquisto agevolato, per un ammontare non superiore all'imposta di registro o all'IVA dovuta per l'acquisto agevolato della

⁸ In caso di vendita dell'abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa" e successivo riacquisto, entro un anno dall'alienazione, di un'altra casa di abitazione non di lusso (ossia censita in categoria diversa da A/1, A/8 e A/9), in presenza delle condizioni di cui alla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al TUR, spetta un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'IVA versata in relazione al precedente acquisto agevolato (art. 7, legge 448/1998, rimasto in vigore anche dopo la soppressione delle agevolazioni disposta dal d.lgs. 23/2011 come confermato dalla circolare 2/E del 21 febbraio 2014). L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso". In tale ambito l'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 38/E/2005, ha ribadito che il credito d'imposta è personale e spetta in caso di riacquisto della "prima casa" e relative pertinenze (entro un anno dalla vendita della precedente abitazione comprata con i benefici) effettuato a "qualsiasi titolo", quindi anche in caso di acquisto a titolo gratuito (donazione o successione), tramite permuta o contratto di appalto.



n. 5 – 19 ottobre 2021

nuova casa di abitazione. Discorso diverso per coloro che alienino un'abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa" e successivo acquisto di un'altra abitazione con requisiti "prima casa under 36" in tal caso poiché il credito d'imposta viene parametrato alla minore delle imposte relative ai due atti di compravendita, che in questo caso è pari a zero, l'Agenzia ritiene non spetti alcun credito d'imposta. Ciò vale anche per gli acquisti in IVA poiché 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". In conclusione l'atto di riacquisto, stipulato usufruendo dei benefici fiscali di cui all'articolo 64, commi 6 e 7, del DL 73/2021, 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".** La nuova disciplina intende, infatti, agevolare il soggetto "under 36" nell'acquisto e nella sostituzione della "prima casa", azzerando le imposte di registro, ipotecarie e catastali e, indirettamente, l'IVA; non sarebbe, pertanto, ragionevole prevedere un contestuale svantaggio rappresentato dalla perdita del credito d'imposta da riacquisto di cui all'articolo 7 della legge n. 448 del 1998.

7

Esempio

- 1) acquisto di abitazione "prima casa" (A), non soggetto a IVA, per il quale è stata corrisposta l'imposta di registro in misura pari a 1.000 euro;
- 2) vendita del primo immobile (A) e riacquisto di un altro immobile (B) usufruendo del regime di esenzione di cui all'articolo 64 del Decreto Sostegni bis (DL 73/2021), con imposta di registro dovuta pari a 0 euro:
 - nessun credito d'imposta matura ai sensi dell'articolo 7 della legge n. 448 del 1998;
- 3) vendita del secondo immobile (B) e riacquisto di un altro immobile (C) non esente, per il quale è stata applicata l'imposta di registro in misura pari a 1.500 euro:
 - il credito di imposta di cui all'articolo 7 della legge n. 448 del 1998 ammonta a 1.000 euro (derivante dall'acquisto di (A));
 - l'imposta di registro da corrispondere per il nuovo acquisto è pari a 500 euro.

4. LIBERALITA' INDIRETTE (ART. 1, COMMA 4-BIS, TUS)

L'Agenzia ricorda che nel caso di liberalità indiretta collegata ad atti concernenti il trasferimento di diritti immobiliari per i quali sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'IVA, non si applica l'imposta di donazione, ai sensi dell'art. 1, comma



n. 5 – 19 ottobre 2021

4-bis del d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni - TUS) ⁽⁹⁾; ciò posto, 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'art. 64, comma 6, del d.l. 73/2021, in quanto le conseguenze fiscali riguardo alle imposte indirette, per chi chiede le agevolazioni "prima casa under 36", non possono essere peggiori rispetto a quelle prefigurate per coloro che chiedono solo il trattamento fiscale ordinario. Pertanto, in presenza di un atto di compravendita di un immobile, astrattamente assoggettabile all'imposta di registro in misura proporzionale, qualora il valore economico sia fornito da un familiare dell'acquirente (in presenza, pertanto, di una liberalità indiretta), non si applica l'imposta di donazione, ai sensi dell'art. 1, comma 4-bis, anche se il contribuente intenda beneficiare dell'agevolazione prevista dall'art. 64, comma 6, del decreto citato. Nell'affermare tale principio, l'Agenzia ribadisce quanto già affermato in giurisprudenza ⁽¹⁰⁾, ossia che, a tal fine, è necessaria la presenza del nesso tra la donazione del denaro e l'acquisto dell'immobile. In caso di totale assenza o mancanza di prova di tale nesso, non può dirsi integrata la fattispecie della donazione indiretta. Quest'ultima, pertanto, può essere considerata come collegata a un atto di trasferimento immobiliare solo qualora l'atto di liberalità venga espressamente enunciato nell'atto stesso.

5. FINANZIAMENTI

Per fruire dell'esenzione dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecaria e catastale e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25 per cento della somma mutuata, la sussistenza dei requisiti per godere delle agevolazioni fiscali in commento deve essere dichiarata dal mutuatario nel contratto di mutuo o in un documento allo stesso allegato. Trattandosi di un'esenzione dall'imposta sostitutiva, i finanziamenti in questione devono rientrare nel relativo ambito di applicazione, individuato ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 601 del 1973, *Agevolazioni per il settore del credito* ⁽¹¹⁾. Nel caso di finanziamento cointestato e destinato all'acquisto di immobile ad uso abitativo, l'esenzione di cui al comma 8 dell'art. 64 del "Decreto Sostegni bis" è applicabile solo alla parte del finanziamento erogata in favore del soggetto che possiede i requisiti di cui all'art. 64, comma 6, del DL 73/2021, in linea con quanto già

8

⁹ In particolare, l'art. 1, comma 4-bis, del TUS stabilisce che «*Ferma restando l'applicazione dell'imposta anche alle liberalità indirette risultanti da atti soggetti a registrazione, l'imposta non si applica nei casi di donazioni o di altre liberalità collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari ovvero il trasferimento di aziende, qualora per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'imposta sul valore aggiunto*».

¹⁰ Cfr. Corte di Cassazione, Sez. V civ., sentenza n. 13133 del 24 giugno 2016.

¹¹ A tal fine, pertanto, si fa riferimento alle «operazioni relative ai finanziamenti a medio e lungo termine e tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle operazioni medesime, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, alle garanzie di qualunque tipo da chiunque e in qualsiasi momento prestate e alle loro eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti, nonché alle successive cessioni dei relativi contratti o crediti e ai trasferimenti delle garanzie ad essi relativi effettuate da aziende e istituti di credito e da loro sezioni o gestioni. (...) Si considerano a medio e lungo termine le operazioni di finanziamento la cui durata contrattuale sia stabilita in più di diciotto mesi».



n. 5 – 19 ottobre 2021

chiarito in merito all'agevolazione "prima casa" ⁽¹²⁾. Sulla quota restante, l'aliquota è applicabile nella misura dello 0,25 per cento nel caso in cui il mutuatario acquisti l'immobile usufruendo delle agevolazioni "prima casa"; qualora non sussistano tali requisiti, l'aliquota da applicare è pari al 2 per cento. Per il mutuatario-acquirente è possibile, inoltre, richiedere l'esenzione 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'esenzione di cui all'art. 64, commi 6 e 7, del DL 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'art. 64. **Il comma 8, infatti, non subordina genericamente l'esenzione 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.** Si precisa, infine, che l'esenzione dal pagamento dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 del D.P.R. 601 del 1973 non comporta l'applicazione, con riferimento ai relativi atti di finanziamento, dell'imposta di registro, di bollo, ipotecaria e catastale e delle tasse sulle concessioni governative, alternativamente previste alla prima. Un'interpretazione differente implicherebbe, infatti, per chi richiede di usufruire delle agevolazioni "prima casa under 36", conseguenze fiscali sfavorevoli rispetto a quelle prefigurate per coloro che chiedono il trattamento fiscale ordinario.

6. INSUSSISTENZA DEI REQUISITI E DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI

Il comma 10 dell'art. 64 del "Decreto Sostegni bis" disciplina le conseguenze nel 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", prevedendo il recupero delle imposte dovute, l'applicazione degli interessi, nonché l'irrogazione di sanzioni secondo quanto statuito per l'ipotesi di decadenza dalle agevolazioni "prima casa" dalla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR e dall'articolo 20 del d.P.R. 601 del 1973. In proposito, si precisa che, **laddove sia riscontrata la sola insussistenza dei requisiti previsti specificamente dai commi da 6 a 9 in relazione all'agevolazione cd. "prima casa under 36", come, ad esempio, il valore ISEE o il periodo temporale di validità delle agevolazioni, ferma restando la sussistenza dei requisiti e delle 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'art. 10, comma 3, del d.lgs. 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'art. 64. **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.** Qualora, inoltre, in relazione a un atto di acquisto di un immobile soggetto a IVA, si riscontri l'insussistenza dei requisiti per poter

9

¹² Cfr. circolare n. 19/E del 9 maggio 2005, paragrafo 2.4.



n. 5 – 19 ottobre 2021

beneficiario 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. Resta ferma l'applicazione dell'IVA con l'aliquota del 4 per cento, così come stabilita dall'articolo 21 della Tabella A, parte II, allegata al d.P.R. 633 del 1972, al ricorrere dei requisiti per l'acquisto della "prima casa" ⁽¹³⁾. In queste ipotesi, venendo meno i presupposti per godere delle agevolazioni "prima casa", l'imposta di registro è determinata nella misura del 9 per cento, le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 ⁽¹⁴⁾ euro ciascuna, oltre all'applicazione di interessi e sanzioni. L'imposta sostitutiva sul finanziamento, inoltre, è applicata nella misura del 2 per cento. Il credito di imposta di cui al comma 7, infine, viene meno (con il recupero dello stesso e l'applicazione di sanzioni e interessi), oltre alle conseguenze in materia di IVA per la decadenza dalle agevolazioni "prima casa" di cui al n. 21) della Tabella A, parte II, allegata al d.P.R. 633 del 1972.

7. APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL CD. "PREZZO-VALORE"

Ai soli fini della determinazione della base imponibile, **in caso di accertata insussistenza dei requisiti di cui all'art. 64 del "Decreto Sostegni bis" o di decadenza dall'agevolazione**, il contribuente può beneficiare degli effetti della disciplina del cd. "prezzo-valore", recata dall'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, che prevede la tassazione del trasferimento di un immobile sulla base del suo valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo concordato nell'atto di compravendita, solo per gli acquisti di immobili a uso abitativo e relative pertinenze, effettuati da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, con esclusione delle vendite assoggettate ad IVA, a condizione che, come previsto dalla stessa disposizione, l'acquirente ne abbia fatto espressa richiesta nell'atto di acquisto, non potendo la stessa essere contenuta in un successivo atto integrativo ⁽¹⁵⁾.

10

8. CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Con la circolare in commento, l'Agenzia delle Entrate offre un'importante e necessaria tutela a chi ha già beneficiato del bonus "prima casa under 36" sulla base di una prima interpretazione delle norme di riferimento, in quanto fa presente che, in considerazione della circostanza che la disciplina in commento produce effetti già in relazione agli atti stipulati a partire

¹³ Per quanto concerne la decadenza dalle agevolazioni "prima casa", questa, come noto, si verifica, secondo quanto previsto dalla menzionata Nota II-bis, commi 4 e 4-bis, in caso di:

- dichiarazione mendace, resa nell'atto di acquisto, circa la sussistenza dei requisiti;
- mancato trasferimento della residenza nei termini previsti;
- alienazione infraquennale non seguita dal riacquisto entro l'anno;
- mancata alienazione della precedente "prima casa" entro l'anno dall'acquisto della nuova "prima casa".

Si veda, in proposito, tra le altre, la circolare n. 18/E del 2013, paragrafo 3.11.

¹⁴ Cfr. paragrafo 1.3 della circolare n. 2/E del 2014, la quale ha commentato le modifiche alla tassazione applicabile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, agli atti di trasferimento o di costituzione a titolo oneroso di diritti reali immobiliari apportate dall'art. 10 del d.lgs. 23/2011.

¹⁵ Cfr. circolare n. 18/E del 2013, paragrafo 2.11.



n. 5 – 19 ottobre 2021

dal 26 maggio 2021, gli uffici dell’Agenzia valuteranno, caso per caso, la non applicabilità delle sanzioni, ai sensi dell’art. 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, ossia al 14 ottobre 2021.

Dott. Alessandro Cattelan
Consulente fiscale nazionale Fimaa

Dott. Michele Pizzullo
Consulente legale nazionale Fimaa