

# Gruppo di lavoro fiscaltà immobiliare

## **IL PUNTO SUGLI IMMOBILI**

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa  
degli under 36 anni

Rosanna Chiesa

Webinar del 20 ottobre 2021

# INQUADRAMENTO GENERALE

Normativa: art. 64, co 6-11 DL 73/2021 – Sostegni bis  
conv. L. 106/2021 –

Misure in favore acquisto 1° casa under 36

6° co

- **Esenzione Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale**

7° co

- **Credito d'imposta in misura pari all'IVA corrisposta**

8° co

- **Esenzione da imposta sostitutiva sui finanziamenti di cui all'art. 18 DPR 601/73**

# CHIARIMENTI AGENZIA delle ENTRATE

Circolare : 12/E del 14 ottobre 2021

\*\*\*

# CHIARIMENTI INPS

Messaggio n. 3155 del 21 settembre 2021

# OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE

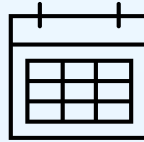


**Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" di abitazione(1), ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definite dalla nota II-bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con DPR 131/86, e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione(2) relativi alle stesse**

**(1)La Circ. 12/E – 2021 ha chiarito che la norma è applicabile anche alle pertinenze**

**(2)Anche per acquisti a seguito provv. giudiziale**

# PERIODO DI APPLICAZIONE



**ATTI DI ACQUISTO PRIMA CASA STIPULATI DAL  
26/05/2021 AL 30/06/2022**

# BENEFICIARI



**GIOVANI CHE NON ABBIANO COMPIUTO E NON COMPIANO  
36 ANNI DI ETÀ NELL'ANNO DI STIPULA DEL ROGITO**



**ISEE SUPERINON ABBIANO UN ORE A 40.000 € ANNUI**



**DEVONO RISPETTARE LE CONDIZIONI PREVISTE PER  
L'ACQUISTO PRIMA CASA (NOTA II-BIS ART. 1 TARIFFA,  
PARTE PRIMA DPR 131/86)**

## Età anagrafica



**GIOVANI CHE NON ABBIANO ANCORA COMPIUTO 36 ANNI  
DI ETÀ NELL'ANNO DI STIPULA DEL ROGITO**



**ATTI 2021  
GIOVANI NATI DAL 1° GEN 1986**

**ATTI 2022  
GIOVANI NATI DAL 1° GEN 1987**

# Isee



**ABBIANO UN ISEE (ORDINARIO O CORRENTE)  
NON SUPERIORE A 40.000 € ANNUI,**

**Al riguardo la Circolare chiarisce**

- **Isee in corso di validità alla data del rogito richiesto in data antecedente o alla stessa data dell'atto;**
- **non obbligatoria l'allegazione dell'Isee che deve essere disponibile per i successivi controlli, in atto l'acquirente dichiarerà il possesso del requisito e dell'attestazione o di averla già richiesta (è consigliata l'indicazione del protocollo ISEE o DSU;**



## COME OPERA L'AGEVOLAZIONE SUGLI ATTI DI ACQUISTO DEI DIRITTI REALI

### Acquisto prima casa ordinario

- Imposta registro 2% - Ipotecaria e Catastale 50€ cad - Esente bollo e tributi speciali
- IVA 4% - Registro 200€ - Ipotecaria e Catastale 200€ cad. – Bollo e tributi speciali 230+55+35€

### Acquisto prima casa under 36

- Imposta registro 0€- Ipotecaria e Catastale 0€ - Esente bollo e tributi speciali
- IVA 4% - Registro 0€ - Ipotecaria e Catastale 0€ cad. – Bollo e tributi speciali 230+55+35€

# COME OPERA L'AGEVOLAZIONE SUGLI ATTI DI ACQUISTO SOGGETTI A REGISTRO

DIRETTAMENTE IN SEDE DI ROGITO NOTARILE  
A SEGUITO DELLA DICHIARAZIONE DI POSSESSO DEI REQUISITI DA PARTE  
DELL'ACQUIRENTE

# COME OPERA L'AGEVOLAZIONE SUGLI ATTI DI ACQUISTO SOGGETTI AD IVA

## **IVA**

L'ACQUIRENTE VERSA L'IVA DOVUTA SULL'ACQUISTO E ACQUISISCE UN CREDITO D'IMPOSTA DI AMMONTARE PARI ALL'IVA CORRISPOSTA.

IL CREDITO D'IMPOSTA PUO' ESSERE UTILIZZATO:

- IN DIMINUZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOCATASTALI, SUCCESSIONI E DONAZIONI DOVUTE SU ATTI E DENUNCE SUCCESSIVI ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEL CREDITO;
- IN COMPENSAZIONE AI SENSI DEL D.LGS 241/97

IL CREDITO D'IMPOSTA NON DA' LUOGO A RIMBORSI

## **IMPOSTA DI REGISTRO E IPOTECARIE CATASTALI**

L'ESENZIONE OPERA DIRETTAMENTE IN SEDE DI ROGITO NOTARILE A SEGUITO DELLA DICHIARAZIONE DI POSSESSO DEI REQUISITI DA PARTE DELL'ACQUIRENTE

# IL CREDITO D'IMPOSTA IN DICHIARAZIONE REDDITI PF2021

## FRONTESPIZIO

Indicare il codice 1 in Situazioni particolari

FIRMA DELLA DICHIARAZIONE	Familiari a carico	RA	RB	RC	RP	LC	RN	RV	CR	DI
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Il contribuente dichiara di aver compilato e allegato i seguenti quadri (barrare le caselle che interessano):									
	LM	TR	RU	NR	FC	Invio avanti automatizzato di dichiara				
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Situazioni particolari	Codice		Esonero dall'apposizione del visto di conformità							
	1									

## QUADRO CR RIGO CR7 – compilare colonna 2

QUADRO CR	CREDITI D'IMPOSTA	Sezione II	CR7	Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa	Residuo precedente dichiarazione	Credito anno 2019	di cui compensato
		Prima casa e canoni non percepiti	1			2	3
					,00	4000,00	
			CR8	Credito d'imposta per canoni non percepiti			

NEL MEDESIMO MOD. REDDITI PF/2021 NON POSSONO COESISTERE CREDITO UNDER 36 E CREDITO RIACQUISTO PRIMA CASA EX ART. 7 CO. 1 e 2 L 488/98

# COME OPERA L'AGEVOLAZIONE SUGLI ATTI DI FINANZIAMENTO

## **Finanziamento Acquisto prima casa ordinario**

- Imposta sostitutiva delle imposte di registro, bollo, ipo-catastali e concessioni governative: 0,25%

## **Finanziamento Acquisto prima casa under 36**

- Imposta sostitutiva delle imposte di registro, bollo, ipo-catastali e concessioni governative: ZERO

## CASI PARTICOLARI

### Preliminare di acquisto

- **NON BENEFICIA DELL'AGEVOLAZIONE:** le imposte pagate in caso presenza requisiti under 36; per la maggiore imposta proporzionale pagata (caparra, acconti) spetta il rimborso ex art. 77 TUR
- **NON** sono recuperabili le imposte pagate in misura fissa

### Acquisto con più cointestatari

- La presenza dei requisiti va verificata su ciascuno dei cointestatari
- La misura di vantaggio si applica pro-quota

## CASI PARTICOLARI

### Rapporto con CREDITO PER RIACQUISTO PRIMA CASA

- L'acquisto con AGEVOLAZIONE UNDER 36 non consente la maturazione del credito (l'imposta è pari a zero) – NON E' CUMULABILE
- L'imposta pagata sul precedente acquisto potrà in ogni caso essere recuperata in caso di riacquisto privo dei requisiti under 36

### Donazione indiretta

- La circ. 12/E-2021 precisa che si applica per analogia il beneficio normalmente previsto per il trattamento fiscale ordinario

## DECADENZA

### Insussistenza dei requisiti

- Ove in sede di controllo venga rilevata l'insussistenza dei requisiti richiesti per l'agevolazione Under 36 al permanere dei requisiti 1<sup>a</sup> casa verranno calcolate le imposte corrispondenti e comminate le sanzioni e interessi (nota II bis art. 1 Tariffa Parte I TUR – art. 20 DPR 601/73)

### Disciplina del Prezzo valore

- Utile richiederne comunque l'applicazione in atto, a scopo cautelativo, ove venisse accertata la decadenza dall'agevolazione
- Non può essere richiesta in sede di atto integrativo