

n. 6 – 26 maggio 2021

CIRCOLARE LEGALE

Decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 (“Decreto Sostegni bis”)

Misure in favore dell’acquisto della prima casa e contrasto al disagio giovanile

E’ stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale - n. 123 del 25 maggio 2021 il decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 “Misure urgenti connesse all’emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali”.

In particolare, all’articolo 64, sono previste, al verificarsi di determinate condizioni, misure temporali per l’acquisto della casa di abitazione, mediante la concessione di mutui garantiti dallo Stato fino all’80% del loro ammontare e agevolazioni in materia di imposte indirette, da parte di acquirenti che non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell’anno in cui l’atto è stipulato.

1. Il mutuo “prima casa” destinato ai giovani: come ottenere le agevolazioni e chi può accedervi

Il d.l. 73/2021 (di seguito “decreto”) prevede che le misure di cui all’articolo 54, comma 1, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 (c.d. “Cura Italia”), recante l’attuazione del Fondo solidarietà per la sospensione dei mutui relativi all’acquisto della prima casa, di cui all’articolo 2, commi da 475 a 480, della legge 24 dicembre 2007 n. 244 (cd. “Fondo Gasparrini”), si applicano fino al 31 dicembre 2021.

Il Fondo di garanzia per la prima casa, per la concessione di garanzie a prima richiesta su mutui ipotecari accesi per l'acquisto dell'abitazione principale, di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, che finora ha previsto il rilascio della garanzia nella misura massima del 50% della quota capitale del medesimo, viene riconosciuto ai giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età e siano titolari di un rapporto di lavoro atipico, di cui all'articolo 1 della legge 28 giugno 2012, n. 92, contenente "Disposizioni generali, tipologie contrattuali e disciplina in tema di flessibilità in uscita e tutele del lavoratore".

La norma prevede l'estensione della misura massima della garanzia concedibile dal Fondo fino all'80% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi ai sensi delle disposizioni normative sopra richiamate, ogniqualvolta il soggetto finanziatore aumenti oltre l'80% il limite di finanziabilità dell'operazione, inteso come il rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori, relativamente alle richieste, che possono essere presentate dal trentesimo giorno a decorrere **dal 26 maggio 2021** (data di entrata in vigore del decreto) **fino al 30 giugno 2022**.

La finalità della previsione è quella di rafforzare l'agevolazione per i mutuatari, che hanno **un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)**, 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**.

2. Esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale

Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" di abitazione, ad eccezione di quelle censite in categoria catastale A1(Abitazioni di tipo signorile), A8 (Abitazioni in ville) e A9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) (che per espressa previsione legislativa sono escluse dalle agevolazioni fiscali), e gli atti traslativi

o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse 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.

3. Credito di imposta sull'Iva corrisposta per l'acquisto

Per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, relativi a cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, ipotesi che si verifica nel caso in cui non trovi applicazione il regime di esenzione dall'IVA ai sensi dell'articolo 10, n. 8-bis del DPR n. 633 del 1972, è riconosciuto 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.

Il credito d'imposta può essere portato 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, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del d.lgs. 9 luglio 1997, n. 241.

Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

L'attribuzione di un credito di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto costituisce una novità assoluta e straordinaria in quanto riservata ai soli giovani acquirenti di "prima casa" al verificarsi delle previste

condizioni soggettive e oggettive. Si può quindi sostenere che tale credito è applicabile alle condizioni sotto specificate anche in assenza di un riacquisto di altro immobile con le medesime agevolazioni “prima casa”.

Al riguardo, si ritiene utile ricordare che l'importo del credito d'imposta è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato e, in ogni caso, non può essere superiore alla imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al secondo acquisto; il credito, pertanto, ammonta al minore degli importi dei tributi applicati.

Con riferimento all'imposta di registro, relativa sia al primo che al secondo acquisto agevolato, occorre ovviamente tenere conto non solo dell'imposta principale ma anche dell'eventuale imposta suppletiva e complementare di maggior valore, mentre per l'IVA occorre fare riferimento all'imposta indicata nella fattura relativa all'acquisto dell'immobile alienato nonché agli importi indicati nelle fatture relative al pagamento di acconti, che andranno consegnate al notaio rogante unitamente alla copia dell'atto provvisto degli estremi della registrazione.

4. L'esenzione per l'atto di mutuo dal pagamento dell'imposta sostitutiva

I finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti sopra previsti e sempreché la sussistenza degli stessi risulti da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo, sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, fissata in ragione dello 0,25 % dall'articolo 18 del medesimo decreto.

5. Limitazione temporale delle agevolazioni.

Le agevolazioni previste ai punti 2, 3 e 4, che precedono, si applicano agli atti stipulati **nel periodo compreso tra il 26 maggio 2021 (la data di entrata in vigore del decreto) e il 30 giugno 2022.**

6. Insussistenza delle condizioni e dei requisiti o decadenza dai benefici

In caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni, di cui ai precedenti punti 2, 3, 4 e 5, o di decadenza da dette agevolazioni, per il recupero delle imposte dovute e per la determinazione delle sanzioni e degli interessi si applicano le relative disposizioni previste dalla nota II bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 e dall'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 ("Disciplina delle agevolazioni tributarie").

Dott. Michele Pizzullo

Ufficio legale Fimaa