

Prima casa ai giovani senza tasse: i sette banchi nascosti nella norma

Sostegni-bis. Dai dubbi sull'Isee nell'acquisto con Iva al mancato sconto su ipotecarie, catastali e preliminare: le incongruenze e gli errori della misura

Pagina a cura di
Angelo Busani

Vie le tasse sulla casa acquistata dai giovani e sul relativo mutuo. È la novità contenuta nel decreto Sostegni-bis per favorire al contempo l'emancipazione delle nuove generazioni e la ripresa, peraltro già robusta, delle compravendite immobiliari. Tuttavia, come spesso accade quando si scrivono le norme di fretta, il testo fa acqua da molte parti, per errori e irrazionalità, e spesso ottiene effetti probabilmente imprevedibili quando un po' paradossali. Con non poche conseguenze.

Analizziamo prima la struttura del nuovo bonus. L'articolo 64, commi 6-8, del Dl 73/2021 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 123 del 25 maggio 2021) vuole agevolare l'acquisto "prima casa" e il mutuo stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022 da soggetti infra 36enni.

Nelle compravendite non imponibili a Iva - generalmente quelle tra privati - l'agevolazione under 36 azzerava le imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Nelle compravendite imponibili a Iva - è il caso della vendita effettuata dall'impresa che ha costruito o ristrutturato il fabbricato (e che ha ultimato i lavori da meno di 5 anni), l'acquirente deve pagare l'Iva al venditore, ma matura un credito d'imposta non rimborsabile che può spendere come segue:

- per pagare imposte di registro, ipotecaria, catastale, su atti di successione e donazione presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- per pagare l'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente alla data dell'acquisto;
- per compensare somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali o di premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e sulle malattie professionali.

Per quanto riguarda, invece, i mutui, l'agevolazione azzerava l'imposta sostitutiva nonché le imposte di registro, ipotecaria e di bollo.

Passiamo ora all'esame delle numerose incongruenze, anche con l'aiuto degli esempi pubblicati nel grafico in alto.

1 Compravendita soggetta a Iva con sorpresa Isee

Quando la legge prescrive, per ottenere l'agevolazione, un Isee non superiore a 40mila euro annui, detta espressamente questo presupposto per i soli acquisti soggetti a imposta di registro (comma 6), ma non lo ripete per l'Iva (comma 7). Viene il forte dubbio che non si tratti di una scelta voluta, ma di un'omissione involontaria, in quanto la norma è notoriamente nata per agevolare giovani acquirenti privi di risorse consistenti.

Tra l'altro, mentre l'azzeramento dell'imposta di registro provoca un vantaggio, tutto sommato, modesto, in quanto è il risultato dell'applicazione dell'aliquota del 2% al valore catastale dell'appartamento (sempre di molto inferiore al prezzo

pagato), l'Iva è ben più salata, essendo pari al 4% del prezzo (si veda l'esempio nel grafico qui a destra). Pertanto, a meno di non effettuare una (un po' ardita) lettura combinata dei due commi, ne esce che potrebbe rientrare nell'agevolazione l'acquisto di un'abitazione effettuata da chi abbia un Isee milionario.

Sempre nel campo dei contratti imponibili a Iva non è per nulla chiaro se l'utilizzo dell'agevolazione under 36 comporti anche la cancellazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ordinariamente dovute nella misura fissa di euro 200 euro ciascuna.

2 Imposta di bollo e tasse ipotecarie dimenticate

Un'altra incongruità: la norma cancella le imposte di registro, ipotecaria e catastale, ma dimentica l'esistenza dell'imposta di bollo e delle tasse ipotecarie, complessivamente 320 euro per ogni atto per il quale non si paghi imposta di registro proporzionale.

EFFETTI INDESIDERATI
Se uno solo degli interessati supera l'età-limite, l'imposta di registro è più alta applicando lo sconto

DISPARITÀ INATTESE
Chi compie 36 anni nell'anno di acquisto non ha diritto al bonus fiscale a prescindere dalla data del rogito

Con il paradosso che:

- con riguardo alla compravendita (senza agevolazione under 36) per la quale è dovuta l'imposta di registro ordinaria, le imposte ipotecaria e catastale sono da versare nella misura fissa complessiva di 100 euro (e non sono dovuti i predetti 320 euro);
- con riguardo alla compravendita stipulata applicando l'agevolazione under 36, vengono sì depernati i 100 euro di imposta ipotecaria e catastale, ma sono dovuti i 320 euro per imposta di bollo e tasse ipotecarie.

3 Se uno degli acquirenti non ha i requisiti

Se uno degli acquirenti ha i requisiti per l'agevolazione under 36 e l'altro no, il beneficio si applica alla sola parte di valore imponibile riferibile all'acquirente dotato dei requisiti richiesti. Con il paradosso, però, che se l'imposta di registro ordinaria dovuta per l'acquisto non agevolato è inferiore a 1.000 euro, si deve comunque pagare un'imposta minima di 1.000 euro, la quale, sommata ai 320 euro di imposta di bollo e di tassa ipotecaria dovuti dall'acquirente under 36, rende addirittura sconsigliata la richiesta di agevolazione, come dimostrato dai calcoli contenuti nella tabella qui a fianco.

4 Non ho l'età (oppure ce l'ho nell'anno sbagliato)

Ci si attendeva che la legge avrebbe agevolato chi non avesse ancora compiuto i 36 anni al momento della stipula del contratto. Invece, la legge concede il beneficio ai «soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato». La lettura testuale della norma porta dunque a ritenere (chissà se questa fosse effettivamente la volontà di chi l'ha scritta...) che chi stipula nel 2021 deve compiere 36 anni dal 1° gennaio 2022 in avanti e chi stipula nel 2022 li debba compiere dal 2023 in avanti. Così, se Tizio è nato nel 1985, compra in giugno 2021 e compie gli anni nel dicembre 2021 non ha l'agevolazione, mentre irrazionalmente ce l'avrà chi comprerà nel dicembre 2021 e compirà gli anni nel gennaio 2022

5 Il contratto preliminare non è detassato

La norma parla di «atti traslativi a titolo oneroso» (e, quindi, compravendite, assegnazioni a soci, permuta) ma dimentica il relativo contratto preliminare per il quale restano così dovute l'imposta di registro (3% per gli acconti e 0,50% per le caparre confirmatorie), l'imposta ipotecaria di 200 euro, l'imposta di bollo (155) e la tassa ipotecaria (35).

6 Cancellato il credito di imposta da «riacquisto»

Si ha un credito d'imposta se si vende la "prima casa" e se ne riacquista un'altra entro un anno (articolo 7, legge 448/1998). Al fatto che la norma sul bonus under 36 azzerava le imposte di registro, ipotecaria e catastale (e, indirettamente, l'Iva) consegue che il contratto oggetto del beneficio in parola non vale quale "riacquisto" utile a formare il credito d'imposta. Il contratto stipulato con l'agevolazione under 36, inoltre, non conta per la formazione di un futuro credito d'imposta in caso di alienazione dei beni acquistati con imposte azzerate.

7 La soluzione che «salva» le pertinenze

La legge parla di "prime case" e non menziona le pertinenze (cantine, soffitte, autorimesse). Sembra però ovvio ritenere che la sorte della pertinenza segua quella del bene principale al cui servizio è posta, e ciò sia per la regola generale di cui all'articolo 818 del Codice civile sia per la ragione che il bonus "prima casa" agevola la compravendita dell'abitazione a anche l'acquisto delle pertinenze (massimo tre, una per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7).