

Prima casa, zero imposte per acquisti di under 36

Immobili

Requisito: Isee non superiore a 40mila euro annui

Chance per l'agevolazione fino al 30 giugno 2022 anche per le pertinenze

Angelo Busani

La compravendita della "prima casa" e il mutuo stipulato per finanziarla sono esenti da imposizione se sono stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022 da persone infra 36enni il cui Isee sia non superiore a euro 40mila annui. Lo dispone l'articolo 64, commi 6-8, del Dl 73/21.

I tributi eliminati

Nelle compravendite non imponibili a Iva la norma azzerava le imposte di registro, ipotecaria e catastale (restano l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali, per totali 320 euro). Nelle compravendite imponibili a Iva, le imposte di registro, ipotecaria e catastale dovrebbero essere azzerate (per il vero, il comma 7 non lo dice, ma lo si potrebbe desumere con una lettura combinata dei commi 6 e 7) mentre restano, anche qui, il bollo, le tasse ipotecarie e i tributi catastali (320 euro). L'Iva deve essere pagata al venditore, ma l'acquirente matura un credito d'imposta (non rimborsabile) da spendere:

1 per pagare imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute su atti e de-

nunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;

2 per pagare l'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente alla data dell'acquisto;

3 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.

Nei mutui, la norma azzerava l'imposta sostitutiva e le imposte di registro, ipotecaria e di bollo.

Il requisito dell'età

La legge, usando un gergo più commerciale che giuridico e, inoltre, difficilmente interpretabile, concede il beneficio ai «soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato».

Pare di capire che la norma sia stata scritta (e debba leggersi) con lo scopo di applicarsi al soggetto che non abbia compiuto 36 anni nel giorno del contratto. Anche se una lettura testuale porta a ritenere che chi stipula nel 2021 deve compiere 36 anni dal 2022 in avanti e chi stipula nel 2022 li debba compiere dal 2023 in avanti. Così, se Tizio stipula in giugno 2021 e compie 36 anni nel dicembre 2021 non avrebbe l'agevolazione, mentre ce l'avrebbe chi stipula in dicembre 2021 e compie 36 anni nel gennaio 2022.

L'isee

Il requisito dell'Isee inferiore a 40mila euro è previsto nel comma 6 (compravendite non imponibili a Iva) e nel comma 8 (contratti di mutuo), mentre non è previsto nel comma 7 (compravendite imponibili a Iva): ma si tratta di una evidente imperfezione del legislatore perché il beneficio sarebbe

sfruttabile anche da chi abbia un Isee milionario. L'agevolazione dovrebbe essere applicabile anche all'acquisto compiuto da due persone comprese in due diversi Isee, i quali siano ciascuno di importo inferiore a 40mila euro, ma insieme di importo superiore.

Assenza requisiti

Appare abbastanza ovvio che se uno degli acquirenti ha i requisiti e l'altro acquirente ne sia privo, il beneficio si applica alla sola parte di valore imponibile riferibile all'acquirente dotato dei requisiti richiesti.

Le pertinenze

La legge parla di "prime case" e non menziona le pertinenze (cantine, soffitte, autorimesse). Anche qui appare abbastanza ovvio ritenere che la sorte della pertinenza segua quella del bene principale al cui servizio la pertinenza è posta, e ciò sia per la regola generale di cui all'articolo 818 del Codice civile sia per la ragione che il beneficio prima casa agevola espressamente la compravendita delle pertinenze dell'abitazione.

Il contratto preliminare

La norma concerne «gli atti traslativi a titolo oneroso» (e, quindi, compravendite, assegnazioni a soci, permutate, dazioni in pagamento, transazioni, rendite vitalizie) ma non concerne i contratti preliminari: per questi ultimi restano dovute l'imposta di registro (3% per gli acconti e 0,50% per le caparre confirmatorie), l'imposta ipotecaria 200 euro, l'imposta di bollo (155 euro) e la tassa ipotecaria (35 euro).

Le sanzioni

Chi chiede l'agevolazione senza averne diritto subisce il recupero della tassazione ordinaria aumentata del 30%.