



Acquisti e mutui agevolati per gli under 36

Prima casa

Dubbi per possibili refusi e irrazionalità sul bollo

Angelo Busani

La norma che agevola gli acquisti e i mutui stipulati sulla prima casa da persone under 36 (articolo 64, commi 6-8, Dl 73/2021) non viene per nulla innovata nel testo convertito in legge. Essa, pertanto, continua a fare acqua da molte parti, tra possibili errori e irrazionalità.

Le agevolazioni consistono in alleggerimenti fiscali (si veda oltre) e in una garanzia statale sull'80% della quota capitale del mutuo.

Il rebus del compleanno

Ci si attendeva che nella conversione in legge sarebbe stato agevolato chi non avesse ancora compiuto i 36 anni al momento della stipula del contratto. Invece, la norma continua a concedere il beneficio solo ai «soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato».

La lettura testuale della nor-

ma porta dunque a ritenere che chi stipula nel 2021 deve compiere 36 anni dal 1° gennaio 2022 in avanti e chi stipula nel 2022 (fino al 30 giugno) li debba compiere dal 2023 in avanti.

Compravendita e Iva

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 quelli imponibili Iva (comma 7).

Viene il forte dubbio che non

sia una scelta voluta, ma

un'omissione involontaria: la norma in esame è notoriamente nata per agevolare giovani acquirenti privi di risorse consistenti. Pertanto, a meno di non effettuare una (un po' ardua) lettura combinata dei due commi, ne esce che potrebbe rientrare nell'agevolazione l'acquisto di un'abitazione effettuato da chi abbia un Isee milionario.

Sempre nel campo dei contratti imponibili a Iva, non è per nulla chiaro se l'avvalimento dell'agevolazione under 36 comporti anche la cancellazione

delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ordinariamente dovute nella misura fissa di 200 euro cadauna.

Bollo e tasse ipotecarie

La norma agevolativa è irrazionale. Perché cancella le imposte di registro, ipotecaria e catastale, ma dimentica l'esistenza dell'imposta di bollo e delle tasse ipotecarie, complessivamente dovute per l'importo di 320 euro in ogni atto per il quale non si paghi imposta di registro proporzionale. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

