

Prima casa, il bonus per gli under 36 vale anche per gli acquisti con asta giudiziaria

ntplusfisco.ilsole24ore.com/art/prima-casa-bonus-gli-under-36-vale-anche-gli-acquisti-asta-giudiziaria-AErTtPn

Imposte 04 Ottobre 2021

di Angelo Busani



L'agevolazione per gli acquisti dei contribuenti under 36 (che azzerava quasi per intero i tributi dovuti per compravendita e mutuo) spetta anche per gli acquisti effettuati in sede di asta giudiziaria.

Lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 653 del 4 ottobre 2021, specificando che le dichiarazioni richieste dalla legge per l'avvalimento dell'agevolazione prima casa (che è un presupposto per ottenere il beneficio under 36) possono essere rese dalla parte interessata:

- di regola, «nelle more del giudizio, talché risultino nel provvedimento» giudiziario con il quale viene disposto il trasferimento del bene subastato;
- oppure «anche in un momento successivo, purché ciò avvenga prima della registrazione dell'atto» giudiziario.

L'agevolazione under 36 è disposta dall'articolo 64, commi 6-8, del Dl 73/2021, e compete ai soggetti infra 36enni il cui Isee sia non superiore a euro 40mila annui. Il beneficio consiste (ma limitatamente alle compravendite e ai mutui stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022):

a) con riguardo alle compravendite non imponibili a Iva, nell'azzeramento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale;

b) con riguardo alle compravendite imponibili a Iva (è, ad esempio, 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), nel fatto che l'acquirente, dovendo pagare l'Iva al venditore, matura un credito d'imposta (non rimborsabile) da spendere:

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

c) con riguardo ai mutui, nell'azzeramento dell'imposta sostitutiva nonché delle imposte di registro, ipotecaria e di bollo.

Quanto al 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 con lo scopo di applicarsi al soggetto che non abbia compiuto 36 anni nel giorno del contratto: ma una lettura testuale porta a ritenere che chi stipula nel 2021 debba compiere 36 anni dal 2022 in avanti e chi stipula nel 2022 li debba compiere dal 2023 in avanti. Così, se Tizio stipula in ottobre 2021 e compia gli anni nel dicembre 2021 non avrebbe l'agevolazione, mentre ce l'avrebbe chi stipula in dicembre 2021 e compia gli anni nel gennaio 2022.

Per saperne di più Riproduzione riservata ©