Gruppo di lavoro fiscalità immobiliare

IL PUNTO SUGLI IMMOBILI:
LE NOVITA' DELLA LEGGE DI BILANCIO 2022

Agevolazioni acquisto prima casa under 36

Rosanna Chiesa

Webinar del 02 febbraio 2022

INQUADRAMENTO GENERALE

Normativa: art. 64, co 6-11 DL 73/2021 – Sostegni bis conv. L. 106/2021 –

Misure in favore acquisto 1° casa under 36

6° co

- **Esenzione Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale**

7° co

- **Credito d'imposta in misura pari all'IVA corrisposta**

8° co

- **Esenzione da imposta sostitutiva sui finanziamenti di cui all'art. 18 DPR 601/73**

CHIARIMENTI AGENZIA delle ENTRATE

Circolare : 12/E del 14 ottobre 2021

***

CHIARIMENTI INPS

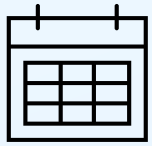
Messaggio n. 3155 del 21 settembre 2021

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE

Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" di abitazione(1), ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, come definite dalla nota II-bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con DPR 131/86, e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione(2) relativi alle stesse

(1)La Circ. 12/E – 2021 ha chiarito che la norma è applicabile anche alle pertinenze
(2)Anche per acquisti a seguito provv. giudiziale

PERIODO DI APPLICAZIONE



ATTI DI ACQUISTO PRIMA CASA STIPULATI DAL
26/05/2021 AL 31/12/2022*

*La proroga della scadenza è intervenuta con la Legge di Bilancio 2022 – L. 30.12.2021 n. 234, art. 1, co. 151

BENEFICIARI

GIOVANI CHE NON ABBIANO COMPIUTO E NON COMPIANO 36 ANNI DI ETÀ NELL'ANNO DI STIPULA DEL ROGITO

+

NON ABBIANO ISEE SUPERIORE A 40.000 € ANNUI

+

DEVONO RISPETTARE LE CONDIZIONI PREVISTE PER L'ACQUISTO PRIMA CASA (NOTA II-BIS ART. 1 TARIFFA, PARTE PRIMA DPR 131/86)

Età anagrafica

GIOVANI CHE NON ABBIANO ANCORA COMPIUTO 36 ANNI DI ETÀ NELL'ANNO DI STIPULA DEL ROGITO

ATTI 2021
GIOVANI NATI DAL 1° GEN 1986

ATTI 2022
GIOVANI NATI DAL 1° GEN 1987

Isee

ABBIANO UN ISEE (ORDINARIO O CORRENTE)

NON SUPERIORE A 40.000 € ANNUI,

Al riguardo la Circolare chiarisce

- **Isee in corso di validità alla data del rogito richiesto in data antecedente o alla stessa data dell'atto;**
- **non obbligatoria l'allegazione dell'Isee che deve essere disponibile per i successivi controlli, in atto l'acquirente dichiarerà il possesso del requisito e dell'attestazione o di averla già richiesta (è consigliata l'indicazione del protocollo ISEE o DSU;**

Rispetto requisiti prima casa

DEVONO RISPETTARE LE CONDIZIONI PREVISTE PER L'ACQUISTO PRIMA CASA (NOTA II-BIS ART. 1 TARIFFA, PARTE PRIMA DPR 131/86)

Al riguardo si rammenta che con il 1° gennaio 2022 è ripresa la decorrenza dei termini sospesi per il periodo 23.02.2020-31.12.2021* per le agevolazioni prima casa:

- **trasferimento della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile (18 mesi che diventano 30 in caso di immobili sottoposti ai c.d. interventi trainati);**
- **cessione precedente abitazione a seguito dell'acquisto di un nuovo immobile con le agevolazioni prima casa (12 mesi);**
- **riacquisto prima casa in caso di cessione della precedente prima del decorso di 5 anni dall'acquisto per evitare la decadenza dal beneficio sul precedente acquisto (12 mesi)**

*** Sospensione disposta ai sensi dell'art. 24, D.L. 23/2020**

COME OPERA L'AGEVOLAZIONE SUGLI ATTI DI ACQUISTO DEI DIRITTI REALI

Acquisto prima casa ordinario

- Imposta registro 2% - Ipotecaria e Catastale 50€ cad - Esente bollo e tributi speciali
- IVA 4% - Registro 200€ - Ipotecaria e Catastale 200€ cad. – Bollo e tributi speciali 230+55+35€

Acquisto prima casa under 36

- Imposta registro 0€- Ipotecaria e Catastale 0€ - Esente bollo e tributi speciali
- IVA 4% - Registro 0€ - Ipotecaria e Catastale 0€ cad. – Bollo e tributi speciali 230+55+35€

COME OPERA L'AGEVOLAZIONE SUGLI ATTI DI ACQUISTO SOGGETTI A REGISTRO

DIRETTAMENTE IN SEDE DI ROGITO NOTARILE
A SEGUITO DELLA DICHIARAZIONE DI POSSESSO DEI REQUISITI DA PARTE DELL'ACQUIRENTE

COME OPERA L'AGEVOLAZIONE SUGLI ATTI DI ACQUISTO SOGGETTI AD IVA

IVA

L'ACQUIRENTE VERSA L'IVA DOVUTA SULL'ACQUISTO E ACQUISISCE UN CREDITO D'IMPOSTA DI AMMONTARE PARI ALL'IVA CORRISPOSTA.

IL CREDITO D'IMPOSTA PUO' ESSERE UTILIZZATO:
- IN DIMINUZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOCATASTALI, SUCCESSIONI E DONAZIONI DOVUTE SU ATTI E DENUNCE SUCCESSIVI ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEL CREDITO;
- IN COMPENSAZIONE AI SENSI DEL D.LGS 241/97;
- IN DICHIARAZIONE DEI REDDITI

<u>IL CREDITO D'IMPOSTA NON DA' LUOGO A RIMBORSI</u>

IMPOSTA DI REGISTRO E IPOTECARIE CATASTALI

L'ESENZIONE OPERA DIRETTAMENTE IN SEDE DI ROGITO NOTARILE A SEGUITO DELLA DICHIARAZIONE DI POSSESSO DEI REQUISITI DA PARTE DELL'ACQUIRENTE

IL CREDITO D'IMPOSTA IN COMPENSAZIONE

CON LA RISOLUZIONE N. 62/E del 27.10.2021
È STATO ISTITUITO IL COCICE TRIBUTO

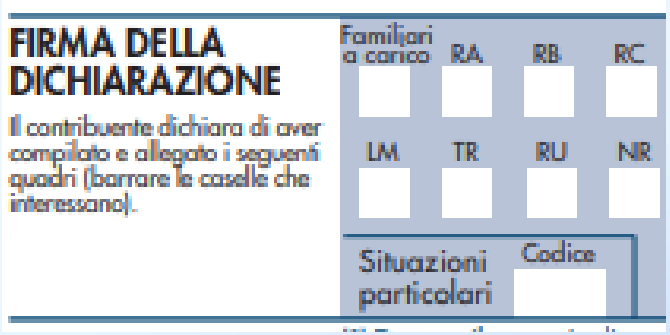
- **"6928"** denominato "**Credito d'imposta "prima casa *under 36*" – art. 64, c. 7, DL n. 73 del 2021**".

In sede di compilazione del modello F24, il suddetto codice tributo è esposto nella sezione "*Erario*", nella colonna "*importi a credito compensati*", ovvero, nei casi in cui il contribuente debba procedere al riversamento dell'agevolazione, nella colonna "*importi a debito versati*".

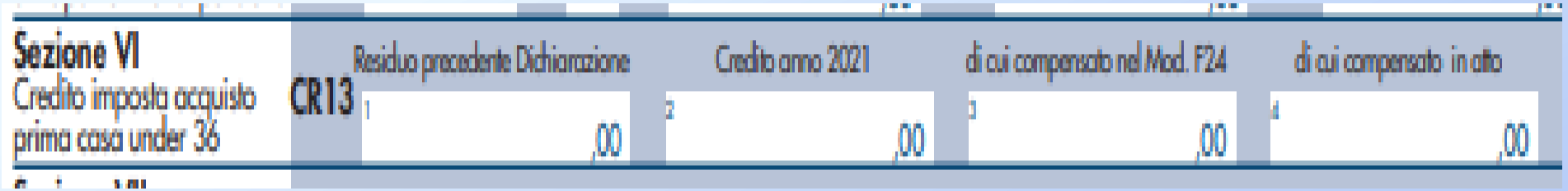
Il campo "*anno di riferimento*" è valorizzato con il periodo d'imposta in cui è stato stipulato l'atto traslativo a titolo oneroso della proprietà, nel formato "AAAA".

IL CREDITO D'IMPOSTA IN DICHIARAZIONE REDDITI PF/2022*

FRONTESPIZIO Mod /2021
Era stato indicato il codice 1 in <u>Situazioni particolari</u> si potrà compilare la col. 1 del rigo CR13



QUADRO CR RIGO CR13



IL CREDITO D'IMPOSTA CHE RESIDUA – ESPOSIZIONE IN DICHIARAZIONE REDDITI PF/2022*

RN24	Crediti d'imposta che generano residui e altri crediti	Riacquisto prima casa 1 ,00	Incremento occupazione 2 ,00	Reintegro anticipazioni fondi pensioni 3 ,00	Mediazioni 4 ,00		
		Negoziazione e Arbitrato 5 ,00	Acquisto prima casa under 36 6 ,00	Altri crediti che non generano residui 7 ,00			

RN24 = CR13 c1 + CR13 c2 – CR13 c3 – CR13 c4 – LM40 c15

Calcolo dell'importo da indicare in RN47 c44

Se RN5-RN22 ≥RN25 → RN47 non va compilato

Se RN5-RN22 < RN25 → RN47 = RN25-(RN5-RN22); tale differenza andrà ripartita tra le tipologie che hanno contribuito a comporre RN25)

Residui detrazioni, crediti d'imposta e deduzioni	RN47	Start up RPF 2020 RN19	1	,00
		Spese sanitarie RN23	6	,00
		Fondi Pens. RN24, col.3	13	,00
		Sisma Abruzzo RN28	21	,00
		Videosorveglianza RN30	28	,00
		Deduz. start up RPF 2022	33	,00
		Deduz. Erogaz. Liberali RPF2022	38	,00
		Monopattini e serv. mob. elet. RPF 2022	41	,00
		Prima casa under 36	44	,00
		Deduz. Erogaz. Liberali RPF2019	47	,00

IL CREDITO D'IMPOSTA NEL 730/2022
QUADRO RG

730

MODELLO 730/2022

Redditi 2021

Agenzia Entrate

Mod. N.

SEZIONE VI - Credito d'imposta per l'acquisto della prima casa *under* 36

Rigo G8 - Credito d'imposta per l'acquisto della prima casa *under* 36: deve essere compilato dai contribuenti che hanno maturato un credito d'imposta a seguito dell'acquisto della prima casa assoggettata ad IVA. Costoro non debbono avere compiuto 36 anni nel corso dell'anno in cui hanno acquistato la prima casa e debbono avere un valore dell'Isee (indicatore della situazione economica equivalente) non superiore a 40mila euro annui,

Per individuare le condizioni per fruire dei benefici sulla prima casa si rimanda alle informazioni contenute nelle "Guide fiscali" reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it.

Colonna 1 (Residuo precedente dichiarazione): riportare il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa che non ha trovato capienza nell'imposta che risulta dalla precedente dichiarazione, indicato nel rigo RN47, col. 11, del mod. REDDITI PF 2021, se nella casella "Situazioni particolari" presente nel frontespizio è compilata con i codici "1".
Colonna 2 (Credito anno 2021): indicare il credito d'imposta maturato nel 2021. L'importo del credito è pari all'IVA pagata in occasione dell'acquisto della prima casa.
Colonna 3 (Credito compensato nel mod. F24): riportare il credito d'imposta utilizzato in compensazione nel modello F24 fino alla data di presentazione del 730/2022.
Colonna 4 (Credito compensato in atto): riportare il credito d'imposta utilizzato in compensazione negli atti stipulati successivamente all'acquisto della prima casa assoggettata ad IVA.

COME OPERA L'AGEVOLAZIONE SUGLI ATTI DI FINANZIAMENTO

Finanziamento

Acquisto prima casa ordinario

- Imposta sostitutiva delle imposte di registro, bollo, ipo-catastali e concessioni governative: 0,25%

Finanziamento

Acquisto prima casa under 36

- Imposta sostitutiva delle imposte di registro, bollo, ipo-catastali e concessioni governative: ZERO

CASI PARTICOLARI

Preliminare di acquisto

- NON BENEFICIA DELL'AGEVOLAZIONE: le imposte pagate in caso presenza requisiti under 36; per la maggiore imposta proporzionale pagata (caparra, acconti) spetta il rimborso ex art. 77 TUR
- NON sono recuperabili le imposte pagate in misura fissa

Acquisto con più cointestatari

- La presenza dei requisiti va verificata su ciascuno dei cointestatari
- La misura di vantaggio si applica pro-quota

CASI PARTICOLARI

Rapporto con CREDITO PER RIACQUISTO PRIMA CASA

- L'acquisto con AGEVOLAZIONE UNDER 36 non consente la maturazione del credito (l'imposta è pari a zero) – NON E' CUMULABILE
- L'imposta pagata sul precedente acquisto potrà in ogni caso essere recuperata in caso di ulteriore riacquisto privo dei requisiti under 36

Donazione indiretta

- La circ. 12/E-2021 precisa che si applica per analogia il beneficio normalmente previsto per il trattamento fiscale ordinario

DECADENZA

Insussistenza dei requisiti

- Ove in sede di controllo venga rilevata l'insussistenza dei requisiti richiesti per l'agevolazione Under 36 al permanere dei requisiti 1^casa verranno calcolate le imposte corrispondenti e comminate le sanzioni e interessi (nota II bis art. 1 Tariffa Parte I TUR – art. 20 DPR 601/73)

Disciplina del Prezzo valore

- Utile richiederne comunque l'applicazione in atto, a scopo cautelativo, ove venisse accertata la decadenza dall'agevolazione
- Non può essere richiesta in sede di atto integrativo