

Risposta n. 261/2022

OGGETTO: Articolo 64 del decreto legge 25 maggio 2021, n. 73, come modificato dall'articolo 1 della legge del 30 dicembre 2021, n. 234. Agevolazioni fiscali per l'acquisto della casa di abitazione da parte di giovani (c.d. "prima casa under 36"). Atto soggetto ad IVA.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* dichiara di possedere tutti i requisiti soggettivi e oggettivi per beneficiare delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" previste dal decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 (c.d. decreto "Sostegni *bis*"), come modificato dalla legge di conversione 23 luglio 2021, n. 106.

Al riguardo, riferisce che intende acquistare un immobile di nuova costruzione da un'impresa costruttrice (per la somma di euro xxx, con applicazione dell'IVA al 4%).

L'interpellante fa presente che, in data xx/xx/2020, presso uno studio notarile, è stato stipulato l'atto preliminare di compravendita tra il proprio padre e il rappresentante dell'impresa costruttrice (nel suddetto atto preliminare di compravendita si stabilisce che "*il signor ... promette di acquistare per sé o per persona fisica o giuridica da nominare il diritto di piena ed esclusiva proprietà*

dell'immobile").

Le fatture relative alla caparra di euro xxx ed agli acconti, per un totale di Euro xxx (oltre l'IVA), emesse dall'impresa costruttrice, sono state intestate a suo padre.

Alla stipula dell'atto definitivo (fine costruzione e consegna dell'immobile prevista per xx/xx/2022), l'immobile verrà intestato all'*Istante*, che vi trasferirà immediatamente la residenza e il saldo (circa euro xxx) verrà pagato in parte con bonifico bancario ed in parte con un finanziamento da istituto bancario aperto in quella sede.

Ciò posto, l'*Istante* chiede se possa usufruire del credito d'imposta per l'intero ammontare dell'IVA sull'acquisto ovvero "*se abbia influenza l'intestazione a mio padre del compromesso e delle fatture di caparra e acconti*".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di poter usufruire del credito d'imposta relativo all'IVA complessivamente corrisposta all'impresa costruttrice, tenuto conto di quanto chiarito nella circolare n. 12/E del 14 ottobre 2021 secondo cui in caso di acquisto soggetto a Iva è previsto "*il riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all'acquisto*" e che "*l'agevolazione si applica a tutti gli atti comportanti il trasferimento a titolo oneroso della proprietà ... delle case di abitazione*". Tale credito verrà poi utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 64 del decreto legge 25 maggio 2021, n. 73 (rubricato "*Misure in*

favore dell'acquisto della casa di abitazione ed in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanile"), come modificato dall'articolo 1 della legge del 30 dicembre 2021, n. 234 dispone che:

- "Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di 'prime case' di abitazione, 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 decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale se stipulati a favore di soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente, stabilito ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159, non superiore a 40.000 euro annui." (comma 6);

- "Per gli atti di cui al comma 6, relativi a cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, è attribuito agli acquirenti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto. Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi." (comma 7);

- le suddette disposizioni si applichino agli atti stipulati nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore del decreto, 26 maggio 2021, e il 31 dicembre 2022 (comma 9. Il precedente termine del 30 giugno 2022 è stato modificato dall'articolo 1,

comma 151, della legge n. 234 del 2021);

- *"In caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni di cui ai commi 6, 7, 8 e 9 o di decadenza da dette agevolazioni, per il recupero delle imposte dovute e per la determinazione delle sanzioni e degli interessi si applicano le relative disposizioni previste dalla nota II bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 e dall'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601"* (comma 10).

In sostanza, il legislatore ha introdotto un'agevolazione in materia di imposte indirette per l'acquisto della casa di abitazione con la finalità di favorire l'autonomia abitativa dei giovani (c.d. *"prima casa under trentasei"*), applicabile nelle ipotesi di acquisto della *"prima casa"*, di cui alla Nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, al ricorrere dei seguenti ulteriori requisiti:

- requisito "anagrafico", ovvero l'acquirente non deve aver ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato;
- requisito "economico", l'acquirente deve avere un *"Indicatore della Situazione Economica Equivalente"* non superiore a 40.000 euro annui.

In ordine a tali requisiti, che non costituiscono oggetto di interpello, si rinvia ai chiarimenti già forniti con le circolari n. 12/E del 2021 e n. 3/E del 4 febbraio 2022.

In particolare, l'articolo 64 sopra richiamato prevede l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto ad IVA, il riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all'acquisto.

È prevista, inoltre, al ricorrere dei medesimi presupposti, l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo.

Con riferimento alla specifica questione rappresentata dall'*Istante* si osserva che dall'esame del contratto preliminare in parola, stipulato in data xx/xx/2020 tra l'impresa costruttrice e il padre dell'*Istante* e registrato presso l'Ufficio, emerge che quest'ultimo "*promette di acquistare, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare, il diritto di piena ed esclusiva proprietà sulla porzione dell'edificio sito nel Comune di ... da costruirsi sul terreno di cui in premessa i cui relativi dati catastali si intendono qui integralmente riportati e trascritti*" e che "*La stipula dell'atto pubblico definitivo di vendita dovrà avvenire entro il xx/xx/2022.*".

L'*Istante* ha, inoltre, precisato che le fatture relative alla caparra e agli acconti, con applicazione dell'IVA al 4 per cento, emesse dall'impresa costruttrice, sono state intestate al padre e che alla stipula dell'atto definitivo "*l'immobile verrà a me intestato e ci trasferirò immediatamente la mia residenza; verrà quindi pagato all'impresa il saldo di circa Euro ..., in parte con bonifico bancario ed in parte con un finanziamento da istituto bancario che sarà aperto in quell'occasione.*".

Al riguardo, si osserva che il "*Contratto per persona da nominare*" è disciplinato dagli articoli 1401 e ss. del Codice Civile. In particolare:

- "*Nel momento della conclusione del contratto una parte può riservarsi la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto stesso*" (cfr. articolo 1401);

- "*La dichiarazione di nomina deve essere comunicata all'altra parte nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto, se le parti non hanno stabilito un termine diverso*" (cfr. articolo 1402, comma 1);

- "*La dichiarazione non ha effetto se non è accompagnata dall'accettazione della persona nominata o se non esiste una procura anteriore al contratto*" (cfr. articolo 1402, comma 2);

- "*Quando la dichiarazione di nomina è stata validamente fatta, la persona nominata acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dal contratto con effetto dal momento in cui questo fu stipulato*" (cfr. articolo 1404).

Pertanto, affinché l'*Istante* si sostituisca quale parte contrattuale del contratto preliminare originariamente stipulato dal padre "*per sé o per persona da nominare*", acquisendo i diritti ed assumendo gli obblighi derivanti dal contratto medesimo con effetto dal momento in cui questo fu stipulato (incluso avvalersi dei pagamenti di caparra e acconti già effettuati dal padre), è necessaria una dichiarazione di nomina validamente fatta alla luce delle predette disposizioni.

Inoltre, poiché è riconosciuto all'acquirente che fruisce dell'agevolazione "*prima casa under trentasei*" un credito d'imposta "*di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto*", sarà necessario che dall'atto di compravendita dell'immobile, stipulato dall'*Istante* in seguito alla sua nomina, risultino specificamente enunciati gli acconti già pagati dal padre, con indicazione dei relativi importi e delle modalità di pagamento nonché gli estremi delle fatture intestate allo stesso genitore con applicazione dell'aliquota IVA agevolata al 4 per cento.

In altri termini, deve risultare dall'atto di compravendita l'ammontare di IVA corrisposta in relazione all'acquisto agevolato, che andrà a costituire il credito d'imposta riconosciuto a favore dell'acquirente *under trentasei*.

Si fa presente, infine, che il credito d'imposta spetta nella misura massima del 4 per cento; il comma 7 dell'articolo 64 sopra citato prevede, infatti, un credito d'imposta per gli atti soggetti ad IVA "*di cui al comma 6*" ovvero per "*Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di 'prime case' di abitazione*".

Ciò trova conferma anche nella circolare esplicativa 14 ottobre 2021, n. 12/E, paragrafo 3.1., nella quale è stato precisato che spetta all'acquirente, quando non trova applicazione il regime di esenzione di cui all'articolo 10, n. 8-*bis*, del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto, applicata con aliquota nella misura del 4 per cento.

La presente risposta viene fornita sulla base dei dati e fatti come rappresentati nell'istanza di interpello, fermo restando impregiudicato il potere di controllo da parte

dell'Amministrazione finanziaria circa la corretta spettanza dell'agevolazione 'prima casa under 36' di cui l'*Istante* vuole fruire.

Detta verifica fattuale, infatti, non rientra nell'ambito applicativo dell'istituto dell'interpello di cui all'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)