

## Decreto “Sostegni-bis”: le nuove misure in favore dell’acquisto della casa di abitazione

Argomento: [Novità normative](#) Pubblicato il 26 Maggio 2021 da [Annalisa Annoni](#)  [Stampa](#)  [CONDIVIDI](#)

**I**l DL n. 73 del 25 maggio 2021, cosiddetto “Sostegni-bis”, recante misure urgenti **connesse all’emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali**, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 123 del 25 maggio 2021) prevede all’art. 64<sup>[1]</sup> alcune misure volte a favorire l’acquisto della casa d’abitazione. In particolare, le disposizioni di maggiore interesse notarile previste dalla nuova norma sono le seguenti:

**A) Esenzione dalle imposte di registro ipotecarie e catastali per l’acquisto di “prime case”**

Il comma 6 dell’art. 64 del DL in oggetto prevede in particolare che gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di “prime case” di abitazione, a 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 DPR 131/1986, 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, prevedendo però che tale esenzione sia applicabile al ricorrere di entrambe le seguenti circostanze:

- gli acquirenti dei predetti immobili non abbiano ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato;
- gli acquirenti medesimi abbiano un valore dell'Indicatore della Situazione Economica Equivalente, stabilito ai sensi del regolamento di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 2013, n. 159, non superiore a 40.000,00 Euro annui.

### **B) Attribuzione credito di imposta in caso di atti di acquisto di “prime case” relativi a cessioni soggette a I.V.A.**

Il comma 7 dell'art. 64 del DL in oggetto prevede che per gli atti di cui al sopra citato comma 6 che siano soggetti a I.V.A., 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'I.V.A. corrisposta in relazione all'acquisto. Tale credito d'imposta potrà:

- 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 essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;
- essere altresì utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (recante norme di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi e dell'imposta sul valore aggiunto, nonché di modernizzazione del sistema di gestione delle dichiarazioni).

Il credito d'imposta in oggetto non darà luogo in ogni caso a rimborsi.

### **C) Esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili a uso abitativo**

Il comma 8 dell'art. 64 del DL “Sostegni bis” prevede che i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 6 del medesimo articolo (e pertanto: \* immobili qualificabili come “prime case” ai sensi della nota II bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/1986; \* soggetti under 36 e con ISEE non superiore a

40.000,00 Euro annui) sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte ordinarie prevista in ragione dello 0,25 % dall'articolo 18 del D.P.R. 601/1973.

Perché l'esenzione possa operare la sussistenza dei predetti requisiti dovrà risultare da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo.

Tutte le predette agevolazioni, in base al comma 9 dell'art. 64 del DL in parola, sono applicabili agli atti di cui sopra che verranno stipulati nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore delle disposizioni medesime e il 30 giugno 2022.

In caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per poter beneficiare delle agevolazioni di cui ai sopra citati commi 6, 7 e 8 – in combinata lettura con il comma 9 – oppure nei casi di decadenza da dette agevolazioni, il comma 10 dell'articolo in commento prevede un rinvio alla normativa di cui alla nota II bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/1986, nonché all'articolo 20 del DPR 601/1973, per il recupero delle imposte dovute e per la determinazione delle sanzioni e dei relativi interessi.

La formulazione delle nuove norme agevolative sopra indicate pone, a una prima lettura, alcuni dubbi interpretativi.

La dicitura *“a favore di soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato”* non risulta particolarmente chiara. È plausibile che le agevolazioni in oggetto possano essere accessibili solo a chi abbia meno di 36 anni nell'anno in cui stipuli un atto notarile fra quelli previsti dai commi 6, 7 e 8 dell'art. 64 in commento (pertanto i nati dal giorno 1/1/1986 in poi per gli atti stipulati nel corso dell'anno 2021 e i nati dal giorno 1/1/1987 in avanti per quelli stipulati dal 1 gennaio al 30 giugno 2022).

I requisiti richiesti per poter fruire dell'esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali in caso di atti aventi a oggetto acquisto di “prime case” soggetti a imposta di registro di cui al citato comma 6 coincidono con quelli richiesti per fruire dell'esenzione dall'imposta sostitutiva in caso di finanziamento di cui al comma 8, ma non coincidono del tutto, invece, con quelli richiesti dal comma 7 per l'attribuzione del credito di imposta qualora gli atti di acquisto siano soggetti a IVA. I predetti commi 6 e 8 dell'art. 64 del DL “Sostegni bis” prevedono infatti la necessità del doppio requisito dell'età anagrafica (under

36) e dell'ISEE inferiore ai 40.000,00 Euro annui, ma quest'ultimo requisito parrebbe non essere richiesto per poter ottenere l'attribuzione del credito di imposta di cui al comma 7.

Con riferimento al requisito relativo alla necessità di avere un ISEE inferiore ai 40.000,00 Euro annui, si dovrà tener conto delle modalità di calcolo di tale parametro, che fa riferimento all'intero nucleo familiare, ai redditi e al patrimonio del nucleo considerato (di norma il nucleo familiare ai fini ISEE coincide con la famiglia anagrafica, cioè con l'insieme delle persone che coabitano e hanno la stessa residenza, legate da un vincolo di matrimonio, di parentela, di affinità, di tutela, di adozione o affettivo, ma vi sono varie eccezioni e casi particolari).

Inoltre ci si può chiedere se, in caso di acquisto o di finanziamento stipulati da parte di due (o più) soggetti under 36 il predetto requisito dell'ISEE inferiore ai 40.000,00 euro annui debba essere considerato con riferimento singolarmente a ciascuno di essi oppure se debba essere considerato come riferito complessivamente agli stessi.

Le norme in questione fanno poi riferimento espressamente a atti che abbiano a oggetto "prime case" di abitazione, si pone quindi l'interrogativo se le agevolazioni in parola si estendano anche alle pertinenze di queste ultime. Probabilmente la risposta potrà essere positiva, tenendo conto che in base alle vigenti norme fiscali e tributarie la tassazione delle pertinenze (anche se acquistate con atto separato) coincide con quella prevista per il bene principale al cui servizio le stesse sono poste, ancorché alcuni casi pratici potrebbero lasciare incertezza applicativa (si pensi all'acquisto di aree urbane pertinenziali, oppure al trasferimento pro quota millesimale delle aree adibite a strade comuni d'accesso o di unità immobiliari condominiali a destinazione non abitativa, quali, per esempio, una cabina ENEL). Ma se l'interpretazione del testo normativo dovesse essere orientata in senso strettamente letterale, in questo caso con riferimento all'abitazione si dovrà applicare l'esenzione mentre per la tassazione delle pertinenze si dovrà applicare la tassazione ordinaria?

Si porranno problematiche applicative anche per la tassazione applicabile agli atti traslativi a titolo oneroso di "prime case" soggetti a imposta di registro di cui al comma 6 dell'art. 64 del DL "Sostegni Bis" qualora l'acquisto venga effettuato congiuntamente da parte di due soggetti dei quali uno solo avente i requisiti per fruire della citata esenzione da imposte. Per il calcolo e la liquidazione dell'imposta di registro dovuta per l'acquisto da parte del soggetto che non fruisce dell'esenzione in questione si dovrà tener conto della norma che

prevede quale imposta minima di registro applicabile agli atti di trasferimento quella di 1.000,00 Euro?

Esemplificando: Tizio (non avente i requisiti per fruire dell'esenzione in parola) e Caia (avente invece i predetti requisiti) acquistano in comunione ordinaria e in quote uguali una "prima casa"; l'imposta di registro agevolata (2%) applicabile per tale acquisto ammonta, si ipotizzi, a complessivi Euro 1.500,00; essendo la quota di Caia esente da imposte in base alla nuova normativa in commento, l'imposta di registro dovuta complessivamente per la registrazione dell'atto ammonterà a Euro 750,00 o a Euro 1.000,00 (imposta fissa)?

Per gli atti di cui al comma 6 dell'art. 64 del DL in commento, prevedendo l'art. 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 l'esenzione da imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie per gli atti che siano "assoggettati all'imposta di registro" (di cui ai commi 1 e 2 della norma medesima), potrebbe probabilmente ritenersi che l'esenzione prevista dal D.L. "Sostegni bis" porti a dover applicare a tali atti l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e la tassa ipotecaria nella misura ordinaria (Euro 230,00 + Euro 90,00).

Nel caso considerato al comma 7, e pertanto nel caso degli atti di cui al comma 6 soggetti a IVA, invece, la tassazione resterà quella usuale in relazione alle tre imposte fisse di registro ipotecaria e catastale, oppure tali imposte non saranno dovute stante il rinvio normativo al citato comma 6 che prevede per gli stessi atti l'esenzione? A parere di chi scrive le tre imposte fisse continueranno a essere comunque dovute, non essendo stata prevista dal legislatore una modifica sull'applicazione dell'IVA, che resta pertanto immutata, ma solo l'attribuzione di un credito d'imposta per queste fattispecie.

L'applicazione della normativa in parola parrebbe poi operare in modo automatico, apparendo probabilmente preclusa la possibilità, per chi sia in possesso dei requisiti richiesti e stipuli un atto di cui al comma 6 dell'art. 64, di optare per l'applicazione della tassazione ordinaria, evenienza che potrebbe essere di utilità soprattutto a chi possa veder applicato un credito di imposta da rivendita/impegno di rivendita di una precedente prima casa e voglia mantenere applicabile un credito di imposta anche per un eventuale ulteriore futuro riacquisto. La nuova norma infatti, prevedendo un'esenzione totale da imposta di registro, fa sì che non sorga credito di imposta né in sede di acquisto (riacquisto) attuale, né in caso di futuro nuovo riacquisto.

Ancora: in caso di acquisto di “prima casa” da parte di soggetto avente i requisiti per poter fruire dell’esenzione da imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella formulazione dell’atto notarile di compravendita potrebbe probabilmente ritenersi consigliabile far comunque riferimento alla richiesta di applicazione, per l’individuazione della base imponibile, della normativa dell’articolo 1 comma 497 della Legge 266/2005, come modificato dalla Legge 296/ 2006 (cosiddetto “prezzo-valore”), e ciò soprattutto nel caso in cui si dovesse verificare una decadenza dalle agevolazioni prima casa richieste o qualora dovesse essere accertata da parte dell’Agenzia delle Entrate la carenza dei requisiti necessari per poter accedere alle agevolazioni.

La nuova normativa si riferisce agli atti traslativi a titolo oneroso traslativi, ma non prende in considerazione i relativi contratti preliminari. La tassazione di questi ultimi resta pertanto invariata, con l’applicazione dell’imposta di registro in ragione dello 0,50% alla caparra confirmatoria. La mancanza di coordinamento fra le norme farà sì che l’imposta di registro proporzionale versata in sede di registrazione del contratto preliminare non potrà quindi più essere “recuperata” in sede di definitivo, essendo questo esente da tale imposta.

Da ultimo, in caso di atti che siano qualificabili esenti secondo la nuova normativa, dovrà ritenersi comunque applicabile la riduzione del parametro degli onorari repertoriali al 70%, così come in caso di applicabilità del cosiddetto prezzo-valore, oppure l’esenzione comporterà l’applicazione del parametro repertoriale ordinario?

Stante le brevi considerazioni sopra esposte, appare evidente che l’applicazione delle norme in oggetto e la loro interpretazione – soprattutto nell’immediato vigore delle medesime – richiederà pertanto una particolare attenzione da parte dei notai chiamati a stipulare gli atti in parola.

---

## Note

**[1] Art. 64 – Misure in favore dell’acquisto della casa di abitazione e in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanile.**

1. Le misure di cui all’articolo 54, comma 1, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, si applicano fino al 31 dicembre 2021.

2. All'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, le parole "di età inferiore ai trentacinque anni titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'articolo 1 della legge 28 giugno 2012, n. 92" sono sostituite dalle seguenti: "che non hanno compiuto trentasei anni di età."

3. Per le domande presentate a decorrere dal trentesimo giorno dall'entrata in vigore della presente disposizione fino al 30 giugno 2022, alle categorie aventi priorità per l'accesso al credito di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, 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, per i finanziamenti con limite di finanziabilità, inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori, superiore all'80%, la misura massima della garanzia concedibile dal Fondo è elevata all'80% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi. I soggetti finanziatori sono tenuti a indicare, in sede di richiesta della garanzia, le condizioni economiche di maggior favore applicate ai beneficiari in ragione dell'intervento del Fondo.

4. La dotazione del Fondo di garanzia per la prima casa, di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è incrementata di 290 milioni di euro per l'anno 2021 e di 250 milioni di euro per l'anno 2022.

5. Alla copertura degli oneri previsti dai commi 2, 3 e 4 si provvede ai sensi dell'articolo 77.

6. Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" di abitazione, a 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.

7. 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.

8. I finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 6 e sempreché la sussistenza degli stessi risulti da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25 % dall'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601.

9. Le disposizioni di cui ai commi 6, 7 e 8 si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore della presente disposizione e il 30 giugno 2022.

10. 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.

11. Agli oneri derivanti dai commi 6,7,8,9 e 10, valutati in 347,34 milioni di euro per l'anno 2021 e 260,48 milioni di euro per l'anno 2022, si provvede ai sensi dell'articolo 77.

12. In considerazione delle conseguenze causate dall'emergenza epidemiologica da COVID-19, il Fondo per le politiche giovanili, di cui all'articolo 19, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, è incrementato di 30 milioni di euro per l'anno 2021 allo scopo di finanziare, nel limite di spesa autorizzato, politiche di prevenzione e contrasto ai fenomeni di disagio giovanile e comportamenti a rischio, compresi quelli dovuti all'uso non consapevole delle piattaforme digitali, anche attraverso attività di assistenza e supporto psicologico, azioni volte a favorire l'inclusione e l'innovazione sociale nonché lo sviluppo individuale, la promozione di attività sportive per i giovani di età inferiore ai 35 anni.

13. I criteri di riparto delle risorse del comma 11 e le modalità di attuazione degli interventi realizzati dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e Bolzano e dal sistema delle Autonomie locali sono definiti con decreto del Ministro per le politiche giovanili, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

14. Agli oneri derivanti dai commi 11 e 12, pari a 30 milioni di euro per l'anno 2021, si provvede ai sensi dell'articolo 77.

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la tua Inbox (o la cartella Spam), grazie!

**Condividi:**



**Argomenti Simili:**

1. **Agevolazione prima casa e requisiti di lusso ai fini IVA**

## 2. “Prima casa”: ultimi chiarimenti in tema di prepossidenza e credito d’imposta anticipato



[acquisto prima casa](#), [agevolazione prima casa](#), [decreto sostegni](#)

### AUTORE



#### ANNALISA ANNONI

Annalisa è moglie, mamma e notaio. Nominata nel 2008 con prima sede Santhià, è in esercizio a Cantù dall'aprile del 2009. Ha fatto parte del Comitato Direttivo dell'Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia – Guido Roveda negli anni 2012 e 2013.

#### ARTICOLO PRECEDENTE

[← Legal English: Peter’s Pills – Lesson 10](#)

#### ARTICOLO SUCCESSIVO

[DL “Sostegni-Bis” e agevolazioni prima casa: la proposta di clausole di Assonotailombardia →](#)

### Federnotizie

Testata edita a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia – "Guido Roveda"

Regolarmente iscritta dal 13 maggio 1988 al n.

### Chi siamo

Federnotizie.it

La Redazione

- Note sulla Privacy
- Informazioni legali

### Contatti

Scrivi alla Redazione

Chiedi Login e Password per Archivio e/o Articoli protetti

### Help us!

Contribuisci a FederNotizie!

345 del Registro della Stampa presso il  
Tribunale di Milano (MI).

C.F. e P.IVA 07975360962

Area fornitori



Copyright Federnotizie - Tutti i diritti riservati 2021 | Website by Dario Banfi.