

Agevolazioni prima casa under 36: i chiarimenti del Fisco

di [Devis Nucibella](#)

Pubblicato il 27 Ottobre 2021

In tema di **agevolazioni prima casa**, oggi gli acquirenti **under 36 anni** e con ISEE non superiore a 40.000 euro annui si vedono riconoscere una serie di agevolazioni: analisi delle diverse casistiche di applicazione.

Il Decreto Sostegni-bis ([D.L. 73/2021](#)) ha introdotto una **nuova agevolazione** per l'**acquisto della prima casa** a favore degli **acquirenti di età inferiore ai 36 anni ed un ISEE non superiore a € 40.000 annui**

L'Agenzia delle Entrate è intervenuta fornendo una serie di chiarimenti tra cui i seguenti:

- il bonus è riservato ai soggetti che non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato ed hanno un valore dell'ISEE non superiore ad € 40.000;
- i contratti preliminari di compravendita non possono godere del bonus in esame, dal momento che la norma riferisce ai soli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso. In presenza delle condizioni di legge, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, è possibile presentare formale istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra;
- gli immobili acquistati tramite asta giudiziaria possono accedere al beneficio in esame.

Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati nel periodo ricompreso tra il 26 maggio 2021 ed il 30 giugno 2022.



Questi gli argomenti qui trattati:

- Prima casa: natura dell'agevolazione
- Requisiti soggettivi
- Limite di età
- Isee non superiore a 40.000
- Sostituzione con Isee corrente
- Requisiti oggettivi: prima casa
- Esenzione da imposta di registro e ipocatastale; credito d'imposta e modalità di esposizione nella dichiarazione dei redditi
- Ipotesi di co-acquisto
- Pertinenze
- Credito d'imposta per il riacquisto
- Imposta di bollo e ipocatastale
- Liberalità indirette
- Finanziamenti

Prima casa: natura dell'agevolazione

Con l'art. 64 del D.L. 73/2021 (Sostegni-bis) è stato introdotto, per gli acquirenti di età inferiore ai 36 anni e un ISEE non superiore a €. 40.000 annui, l'esonero dal pagamento dell'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale in relazione ad atti traslativi della proprietà (nonché gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione) riferiti alla "*prima casa*".

Nel caso di **compravendita assoggettata ad Iva** l'acquirente under 36 beneficia di un **credito d'imposta pari all'Iva versata** in relazione all'acquisto, oltre alla esenzione dalle imposte di registro/ipocatastali

Decorrenza e ambito temporale

Le disposizioni si applicano agli atti di trasferimento e di finanziamento stipulati

- **tra il 26 maggio 2021**, data di entrata in vigore in vigore del medesimo decreto,
- **e il 30 giugno 2022.**

Requisiti soggettivi

Le agevolazioni previste dall'articolo 64 del Decreto Sostegni bis (D.L. 73/2021) trovano applicazione, ai sensi del comma 6, a favore di soggetti che:

- non hanno **ancora compiuto trentasei anni** di età nell'anno in cui l'atto è rogitato;
- hanno un **valore Isee inferiore ai 40.000 € annui**

Limite di età

Con riferimento al primo requisito, il legislatore introduce un elemento di carattere anagrafico, limitando l'applicazione dell'agevolazione ai soggetti acquirenti che, nell'anno solare in cui viene stipulato l'atto traslativo, non abbiano ancora compiuto il trentaseiesimo anno d'età.

Esempio

Tizio, che stipulerà un atto di acquisto di un immobile ad uso abitativo nell'ottobre 2021 e compirà 36 anni di età nel dicembre 2021, non beneficerà dell'agevolazione.

Caio, che stipulerà un atto di acquisto di un immobile ad uso abitativo nell'ottobre 2021 e compirà 36 anni di età nel gennaio 2022, al ricorrere degli altri requisiti normativamente previsti, beneficerà dell'agevolazione.

Isee non superiore a 40.000

Il secondo requisito circoscrive l'ambito di applicazione dell'agevolazione a un valore di carattere strettamente economico, riferito alle risultanze dell'ISEE della parte acquirente, il cui valore non deve superare i 40.000 euro annui.

Definizione di Isee	L'indicatore ISEE è calcolato sulla base dei redditi percepiti e del patrimonio posseduto nel secondo anno solare precedente la presentazione della dichiarazione sostitutiva unica (DSU), rapportati al numero dei soggetti che fanno parte dello stesso nucleo familiare.
Definizione di DSU	<p>La DSU è il documento che contiene dati anagrafici, patrimoniali e reddituali di un nucleo familiare.</p> <p>Il soggetto richiedente autodichiara le informazioni che non siano già acquisite dagli archivi dell'INPS e dell'Agenzia delle entrate.</p> <p>In particolare, la DSU ha lo scopo di illustrare complessivamente la situazione economica del nucleo familiare del dichiarante, mentre l'ISEE presenta un indicatore numerico che è il risultato di tutti i dati contenuti nella dichiarazione sostitutiva unica.</p> <p>Con la presentazione di tale dichiarazione è, quindi, possibile richiedere il rilascio della propria attestazione ISEE.</p> <p>Si evidenzia che l'ISEE ordinario ha validità a decorrere dal 1° gennaio o, se successiva, dalla data di presentazione della DSU, fino al 31 dicembre dell'anno a cui fa riferimento.</p>

Definizione di nucleo familiare

Per *“nucleo familiare”*, si intende quello definito dal regolamento per la determinazione dell’ISEE, da non confondere con la nozione di *“familiare a carico”* di cui all’articolo 12 del TUIR.

Più precisamente, il *“nucleo familiare”* è costituito, ai sensi dell’art. 3 del DPCM n. 159 del 2013, dai soggetti componenti la famiglia anagrafica alla data di presentazione della DSU, fatte salve le eccezioni stabilite dal medesimo articolo (cfr. circolare n. 18/E del 3 luglio 2020).

ATTENZIONE: Isee in corso di validità

Atteso che la sussistenza del requisito ISEE deve riscontrarsi alla data di stipula del contratto, l’Agenzia delle Entrate ritiene che non sia possibile per un contribuente ottenere un ISEE che abbia una validità *“retroattiva”*, rilasciato sulla base di una DSU presentata in una data successiva a quella dell’atto (si pensi, ad esempio, a una richiesta effettuata nel marzo del 2022 a fronte di un atto stipulato nel gennaio 2022).

Il contribuente deve essere in possesso di un ISEE in corso di validità alla data del rogito e, pertanto, tale documento dovrà essere stato richiesto in un momento necessariamente antecedente alla stipula dello stesso, mediante la presentazione della relativa DSU in data anteriore (o almeno contestuale) all’atto.

In particolare il contribuente, al momento della stipula dell’atto, deve dichiarare nello stesso di avere un valore ISEE non superiore a 40.000 euro e di essere in possesso della relativa attestazione in corso di validità o di aver già provveduto a richiederla, mediante presentazione di apposita DSU in data anteriore o almeno contestuale alla stipula dell’atto.

A tal fine, è opportuno che nell’atto venga indicato il numero di protocollo dell’attestazione ISEE in corso di validità o, laddove questa non sia stata ancora rilasciata, il numero di protocollo della DSU presentata dal contribuente.

Sostituzione con Isee corrente

L'attestazione ISEE alla quale occorre fare riferimento è, in via generale, quella **ordinaria**.

Tuttavia, si ritiene che, al ricorrere dei requisiti previsti dal [DPCM n. 159 del 2013](#) possa essere considerato l'**ISEE corrente**.

Si ricorda che il DPCM n. 159 del 2013, all'articolo 2, comma 5, ammette, infatti, la possibilità, per il contribuente che possieda una certificazione ISEE ordinaria in corso di validità, di munirsi di un ISEE corrente qualora la situazione lavorativa, economica o patrimoniale dei componenti del nucleo familiare sia significativamente variata rispetto alla situazione rappresentata nella DSU ordinaria, alle condizioni e secondo le modalità di cui all'articolo 9 dello stesso DPCM.

Ciò in quanto la certificazione ISEE corrente è calcolata con riferimento ad un periodo di tempo più ravvicinato rispetto alla presentazione della DSU.

In particolare, l'ISEE corrente può essere richiesto dal contribuente qualora si sia verificata una delle seguenti fattispecie:

- la sospensione, la riduzione o la perdita dell'attività lavorativa;
- l'interruzione dei trattamenti previdenziali, assistenziali e indennitari;
- una diminuzione superiore al 25% del reddito familiare complessivo (rispetto all'ISEE ordinario);
- una diminuzione superiore al 20% della situazione patrimoniale (rispetto all'ISEE ordinario).

Si evidenzia che l'ISEE corrente, a differenza di quello ordinario, in caso di variazione della sola componente reddituale, ha una **validità ridotta** (sei mesi dalla data di presentazione del modulo sostitutivo della DSU).

Nel caso di aggiornamento della sola componente patrimoniale, o di entrambe le componenti reddituale e patrimoniale, ha validità fino al 31 dicembre dell'anno di presentazione del modulo sostitutivo della DSU.

In ogni caso, laddove intervengano variazioni nella situazione occupazionale o nella fruizione dei trattamenti, l'ISEE corrente deve essere aggiornato entro due mesi dalla variazione.

Requisiti oggettivi: prima casa

L'agevolazione si applica agli atti aventi ad oggetto una prima casa così come definita dalla nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

“atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso”

....

“atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse”

.....

“case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8, A9”

In linea generale, si ricorda che tra gli immobili ammessi al beneficio rientrano quelli classificati o classificabili nelle seguenti categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile);
- A/3 (abitazioni di tipo economico);
- A/4 (abitazioni di tipo popolare);
- A/5 (abitazione di tipo ultra popolare);
- A/6 (abitazione di tipo rurale);
- A/7 (abitazioni in villini);
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

Esclusioni

L'agevolazione non è ammessa, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali

- A/1 (abitazioni di tipo signorile),
- A/8 (abitazioni in ville)
- A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico).

L'agevolazione si applica a **tutti gli atti comportanti il trasferimento a titolo oneroso della proprietà** (o quota di comproprietà), il trasferimento o la costituzione di diritti reali di godimento (nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione) delle anzidette case di abitazione.

Contratto preliminare di compravendita

La disciplina agevolativa in esame non è applicabile ai contratti preliminari di compravendita, atteso che la norma agevolativa fa chiaro ed esclusivo riferimento ai soli atti traslativi o costitutivi a titolo oneroso.

La tassazione del contratto preliminare resta, quindi, invariata quanto all'applicazione dell'imposta di registro dovuta per l'atto, gli acconti e la caparra, con applicazione delle regole generali.

L'imposta di registro corrisposta è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Nel caso in cui l'imposta proporzionale corrisposta per la caparra confirmatoria e per gli acconti di prezzo risulti superiore all'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo, spetta il rimborso della maggiore imposta proporzionale versata per la registrazione del contratto preliminare, secondo le regole previste dall'articolo 77 del TUR.

Pertanto, in presenza delle condizioni di legge, è possibile recuperare l'imposta proporzionale versata relativamente ad acconti e caparra, atteso che l'acquirente non avrà modo di scomputare alcuna imposta dall'acquisto definitivo.

NOTA BENE: Rimborso

A tal fine, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita oggetto di agevolazione, può, quindi, essere presentata formale istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra in forza dell'articolo 77 del TUR.

In proposito, si precisa che non sono, invece, recuperabili in ogni caso l'imposta in misura fissa versata per la stipula del contratto preliminare e – in caso di acconto soggetto a IVA – l'ulteriore imposta in misura fissa versata per tale pattuizione.

<p>Acquisto di immobile a seguito di provvedimento giudiziale (Asta)</p>	<p>Le agevolazioni in commento trovano applicazione anche nell'ipotesi in cui il diritto sull'immobile si acquisisca per effetto di un decreto di trasferimento emesso all'esito di un procedimento giudiziale.</p> <p>A tal fine, le dichiarazioni relative alla sussistenza dei requisiti per l'agevolazione in commento sono rese dalla parte interessata, generalmente, nelle more del giudizio, affinché le stesse possano risultare nel provvedimento medesimo.</p> <p>Dette dichiarazioni potranno essere rese anche in un momento successivo, purché comunque ciò avvenga prima della registrazione dell'atto.</p>
---	--

Esenzione da imposta di registro e ipocatastale; credito d'imposta e modalità di esposizione nella dichiarazione dei redditi

Le agevolazioni riconosciute possono essere così riassunte:

- nei casi in cui l'atto di acquisto immobiliare sia soggetto ad imposta di registro, **l'esenzione "dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale"**;
- laddove si tratti di acquisti soggetti ad IVA, quando non trova applicazione il regime di esenzione di cui all'articolo 10, n. 8-bis, Dpr 633/72 , *"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.**

Con riferimento a tale seconda ipotesi, si precisa che **l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale**, sebbene testualmente prevista soltanto nel comma 6, è **riferibile anche agli atti assoggettati a IVA.**

**Modalità di
recupero del
credito Iva**

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;
- utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;
- utilizzato in compensazione (il codice tributo da indicare nel modello F24 per utilizzare in compensazione il credito d'imposta "prima casa under 36" sarà comunicato con apposita risoluzione).

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

<p>Indicazione in dichiarazione dei redditi</p>	<p>Il credito di imposta può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva all'acquisto, ovvero della dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato l'acquisto stesso.</p> <p>L'importo del credito di imposta in questione potrà essere indicato nel rigo CR7, colonna 2 modello Redditi PF 2021.</p> <p>Per il regime di vantaggio/forfettario l'importo va portato in diminuzione dall'importo delle relative imposte sostitutive dovute, indicato nel rigo LM40, colonna 1.</p> <p>Nell'ipotesi di compresenza del credito <i>"prima casa under 36"</i> e del credito <i>"prima casa"</i> (anche nel caso in cui si tratti di un credito residuo già indicato nella precedente dichiarazione 730 2020, rigo 131, ovvero Redditi PF 2020 rigo RN47, colonna 11), non è possibile indicare nel rigo CR7 entrambi i crediti e, pertanto, il contribuente dovrà esporre ed utilizzare nella dichiarazione Redditi PF 2021 solo uno di essi, rinviando l'esposizione e l'utilizzo dell'altro credito nella dichiarazione (modelli 730 o Redditi PF) dell'anno successivo.</p> <p>La mancata esposizione nel modello Redditi PF 2021 del credito d'imposta <i>"prima casa"</i> maturato nel 2020, a causa dell'impossibilità del contemporaneo utilizzo di entrambe le agevolazioni, non pregiudica il suo utilizzo nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta 2021.</p>
--	--

Ipotesi di co-acquisto

In caso di co-acquisto di un bene immobile ad uso abitativo, la misura del vantaggio fiscale andrà calcolata pro-quota, in favore dei soli soggetti acquirenti aventi i requisiti richiesti.

Pertanto, in caso di co-acquisto di un bene immobile ad uso abitativo, ove solo uno degli acquirenti abbia i requisiti richiesti dall'agevolazione c.d. *prima casa under 36*:

- la quota di sua spettanza beneficerà dell'agevolazione (i.e. esenzione dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto ad IVA, riconoscimento del relativo credito pro quota);
- la quota del soggetto eventualmente titolare della sola agevolazione *prima casa* beneficerà degli effetti della relativa disciplina (i.e. pagamento dell'imposta di registro, con aliquota agevolata nella misura del 2 per cento sul valore dell'immobile, con un importo minimo pari a 1.000 euro, e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, in caso di acquisto non soggetto ad IVA, ai sensi dell'articolo 10 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23; pagamento dell'imposta con aliquota IVA agevolata nella misura del 4 per cento, delle imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna, in caso di acquisto soggetto ad IVA);
- la quota del soggetto non titolare di alcuna agevolazione sosterà le imposte in misura ordinaria (i.e. pagamento dell'imposta di registro nella misura del 9 per cento sul valore dell'immobile, con un importo minimo pari a 1.000 euro, e delle imposte ipotecarie e catastali nella misura di 50 euro ciascuna, in caso di acquisto non soggetto ad IVA, ai sensi dell'articolo 10 del d.lgs. n. 23 del 2011; pagamento dell'imposta con aliquota IVA ordinaria pari al 10 per cento, delle imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna, in caso di acquisto soggetto ad IVA).

Pertinenze

L'agevolazione in oggetto si applica anche con **referimento alle pertinenze dell'immobile principale**.

Sono ricomprese tra le pertinenze,

- limitatamente ad una per ciascuna categoria;
- le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

L'acquisto della pertinenza può avvenire contestualmente a quello dell'abitazione principale o con atto separato (cfr. circolare n. 18/E del 2013).

In tale ultimo caso, tuttavia, anche l'atto di acquisto della pertinenza deve essere stipulato entro il termine di validità temporale dell'agevolazione in esame e nel rispetto dei requisiti soggettivi previsti.

Credito d'imposta per il riacquisto

Come noto, l'articolo 7 della legge n. 448/1998, prevede l'attribuzione di un credito d'imposta al contribuente che provveda ad acquistare, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale aveva fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e IVA per la prima casa, un'altra casa di abitazione di categoria diversa da A/1, A/8 e A/9, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, del TUR.

La medesima agevolazione è riconosciuta, altresì, nel caso in cui il contribuente, che già possieda un immobile per il quale abbia fruito dell'agevolazione c.d. prima casa, acquisti un altro immobile, usufruendo nuovamente delle agevolazioni per la prima casa, obbligandosi ad alienare il primo entro un anno.

Il credito d'imposta spetta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA dovuta in relazione al precedente acquisto agevolato, per un ammontare non superiore all'imposta di registro o all'IVA dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione.

L'Agenzia delle Entrate ritiene che il diritto al credito d'imposta non spetti nel caso di:

- alienazione di un'abitazione acquisita precedentemente con le agevolazioni prima casa e successivo acquisto entro l'anno di un'altra abitazione usufruendo dell'esenzione di cui al comma 6 dell'articolo 64 del Decreto Sostegni bis;
- in caso di successiva alienazione dell'immobile acquistato con esenzione dell'imposta di registro ai sensi del citato comma 6 e riacquisto entro un anno di una nuova prima casa;
- agli acquisti con atto soggetto ad IVA ai sensi dell'articolo 64, comma 7, del d.l. n. 73 del 2021, sebbene in tal caso il nuovo acquisto sia formalmente soggetto a detta imposta.

OSSERVA

Nelle compravendite soggette ad IVA, la disposizione agevolativa di cui al citato articolo 64, comma 7, già prevede un ristoro pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto, sotto forma di credito d'imposta, in forza del quale l'imposta dovuta diventa, di fatto, pari a zero.

Qualora fosse ammesso anche il credito di imposta per il riacquisto prima casa di cui all'articolo 7 della legge n. 448 del 1998, verrebbe riconosciuto al contribuente un doppio beneficio.

L'Agenzia delle Entrate ritiene che la nuova disciplina voglia agevolare il soggetto *under 36* nell'acquisto e nella sostituzione della prima casa, azzerando le imposte di registro, ipotecarie e catastali e, indirettamente, l'IVA; non sarebbe, pertanto, ragionevole prevedere un contestuale svantaggio rappresentato dalla perdita del credito d'imposta da riacquisto di cui all'articolo 7 della legge n. 448 del 1998.

Esempio

Acquisto di abitazione prima casa (A), non soggetto a IVA, per il quale è stata corrisposta l'imposta di registro in misura pari a 1.000 euro.

Vendita del primo immobile (A) e riacquisto di un altro immobile (B) usufruendo del regime di esenzione di cui all'articolo 64 del Decreto Sostegni bis, con imposta di registro dovuta pari a 0 euro nessun credito d'imposta matura ai sensi dell'articolo 7 della legge n. 448 del 1998.

Vendita del secondo immobile (B) e riacquisto di un altro immobile (C) non esente, per il quale è stata applicata l'imposta di registro in misura pari a 1.500 euro:

- il credito di imposta di cui all'articolo 7 della legge n. 448 del 1998 ammonta a 1.000 €;
- l'imposta di registro da corrispondere per il nuovo acquisto è pari a 500 €.

Imposta di bollo e ipocatastale

L'articolo 10, co. 3, del D.Lgs n. 23 del 2011 prevede l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie in relazione agli atti indicati all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, ossia gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili e gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, ordinariamente soggetti all'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale (pari al 2% laddove si tratti di prima casa).

Ciò premesso, l'Agenzia delle Entrate evidenzia che:

- l'agevolazione "*prima casa under 36*" di cui all'articolo 64, co. 6, del D.L. n. 73 del 2021 (che fa riferimento agli atti traslativi aventi ad oggetto una *prima casa* come definita dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, del TUR);
- non esclude la teorica riconducibilità degli stessi nella platea degli atti soggetti all'imposta di registro proporzionale di cui al citato articolo 1;
- ma si limita ad esentare il soggetto agevolato dall'obbligo del pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale.

Tanto premesso, venendo meno solo l'obbligo di versamento (e non anche l'assoggettamento del negozio all'imposta di registro proporzionale), l'Agenzia delle Entrate è dell'avviso che anche nei casi agevolati di cui all'articolo 64, comma 6, in esame continui ad operare la disciplina ordinaria prevista dal citato articolo 10, comma 3, del d.lgs. n. 23 del 2011.

Liberalità indirette

Nel caso di liberalità indiretta collegata ad atti concernenti il trasferimento di diritti immobiliari per i quali sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'IVA, non si applica l'imposta di donazione, ai sensi dell'art. 1, comma 4-bis, del D.Lgs 31 ottobre 1990, n. 346.

Al riguardo l'Agenzia delle Entrate ritiene che

- l'**imposta sulle donazioni** indirette non si applichi;
- anche qualora l'atto di compravendita, al quale la liberalità è collegata, sia esentato dal pagamento dell'imposta di registro in quanto accede ai benefici fiscali di cui all'articolo 64, comma 6, del D.L. 73/2021.

Esempio

In presenza di un atto di compravendita di un immobile, astrattamente assoggettabile all'imposta di registro in misura proporzionale, qualora la provvista economica sia fornita da un familiare dell'acquirente (in presenza, pertanto, di una liberalità indiretta), non troverà applicazione l'imposta sulle donazioni anche se il contribuente intenda beneficiare dell'agevolazione prevista dall'articolo 64, comma 6, del d.l. menzionato.

Come già affermato anche in giurisprudenza, si ribadisce che, a tal fine, è necessaria la presenza del nesso tra la donazione del denaro e l'acquisto dell'immobile (cfr. sentenza della Corte di Cassazione civ. Sez. V, n. 13133 del 24 giugno 2016).

In caso di totale assenza o mancanza di prova di tale nesso, non può dirsi integrata la fattispecie della donazione indiretta.

Quest'ultima, pertanto, può essere considerata come collegata a un atto di trasferimento immobiliare solo qualora l'atto di liberalità venga espressamente enunciato nell'atto stesso.

Finanziamenti

In relazione ai...

“finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti di cui al comma 6 e sempre che la sussistenza degli stessi risulti da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo”,

il comma 8 dell'articolo 64 del Decreto Sostegni bis dispone l'esenzione

“dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, prevista in ragione dello 0,25%” della somma mutuata “dall'articolo 1818 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601”.

Per fruire dell'anzidetta agevolazione, in sostanza, il finanziamento deve essere erogato per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, a favore di soggetti mutuatari che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato e che hanno un valore ISEE, stabilito ai sensi del regolamento di cui al DPCM n. 159 del 2013, non superiore a 40.000 euro annui.

La sussistenza dei requisiti per godere delle agevolazioni fiscali deve essere dichiarata dal mutuatario nel contratto di mutuo o in un documento allo stesso allegato.

Fonte: [Circolare Agenzia Entrate 12 del 14 ottobre 2021](#)

Se desideri approfondire, Ti suggeriamo di leggere:

[Legge di Bilancio 2022: l'agevolazione prima casa per gli Under 36 si allunga al 31 dicembre](#)

[L'acquisto agevolato della prima casa per i giovani under 36 anni e con redditi modesti](#)

[Agevolazione prima casa: ulteriori indicazioni sul caso dei coniugi separati – Risposta al volo](#)

[Agevolazioni per la costruzione della prima casa](#)

A cura di Devis Nucibella

Mercoledì 27 ottobre 2021