
Agevolazioni prima casa per gli under 36: atto soggetto ad IVA

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 19 Maggio 2022

Il **preliminare d'acquisto della prima casa** per l'**under 36**, stipulato dal padre, che nell'occasione ha versato caparra e acconto, con l'impresa costruttrice, non impedisce al giovane figlio di usufruire del **credito d'imposta pari all'Iva versata**, anche in relazione alle fatture intestate al genitore.

L'Agenzia delle Entrate torna sul tema delle **agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa da parte di giovani under 36**.

I tecnici delle Entrate chiariscono che, nell'ambito delle agevolazioni fiscali relative all'acquisto della casa di abitazione da parte di giovani, **spetta all'acquirente**, quando non trova applicazione il regime di esenzione IVA, **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**.

Prima casa under 36: il caso all'esame del Fisco

Un contribuente nel porre un quesito all’Agenzia delle Entrate 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](#) e prorogato dalla legge di Bilancio 2022.

Il contribuente 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’istante fa presente che nel corso del 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 ed agli acconti, emesse dall'impresa costruttrice, sono state intestate a suo padre.

Alla stipula dell'atto definitivo, fine costruzione e consegna dell'immobile prevista per il 2022, l'immobile verrà intestato al figlio istante del quesito alle Entrate, che vi trasferirà immediatamente la residenza e il saldo del prezzo pattuito verrà pagato in parte con bonifico bancario ed in parte con un finanziamento da istituto bancario aperto in quella sede.

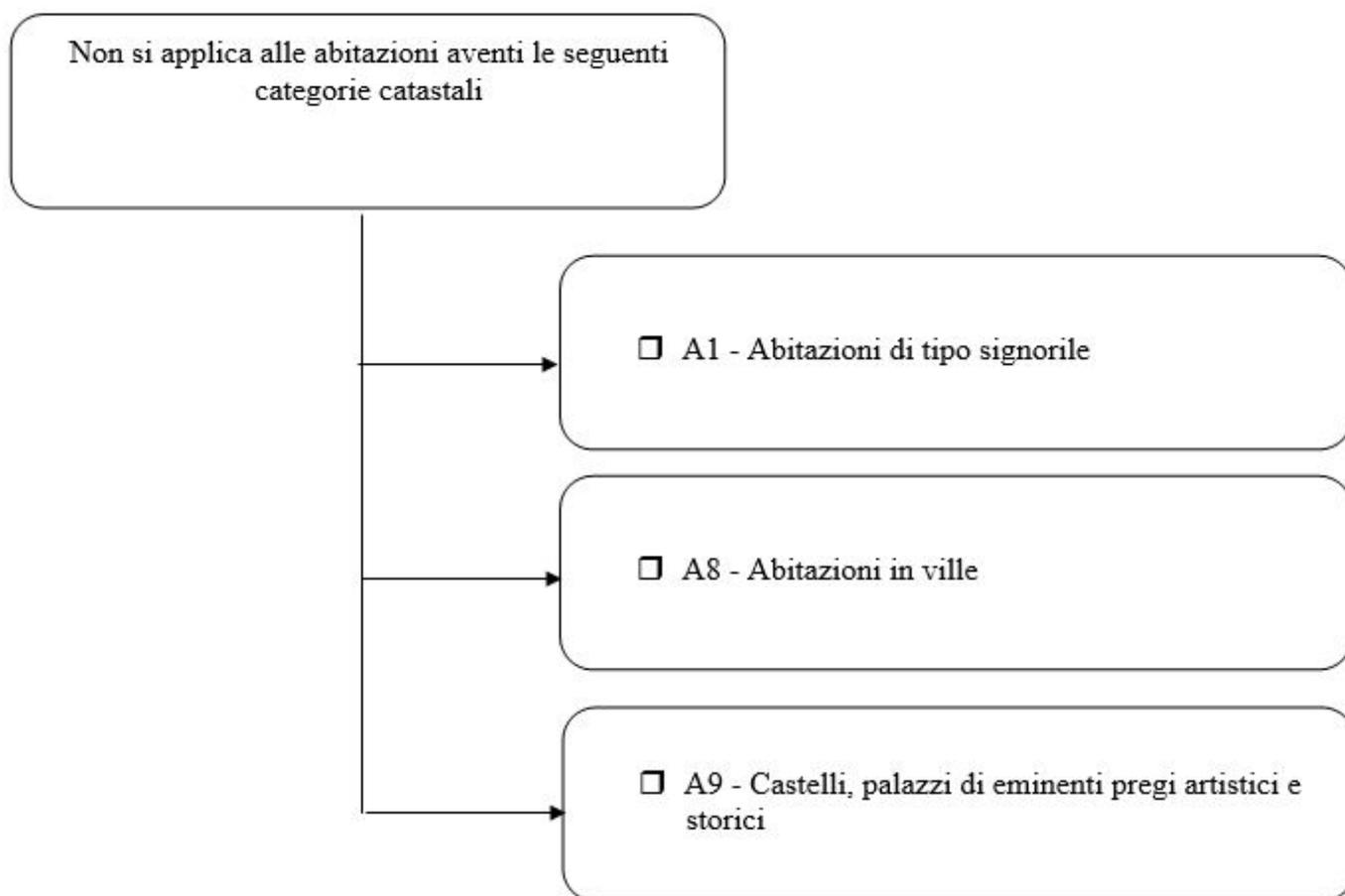
Nel caso in esame l’istante chiede se possa usufruire del credito d'imposta per l'intero ammontare dell'IVA sull'acquisto ovvero "se abbia influenza l'intestazione a mio padre del compromesso e delle fatture di caparra e acconti".

La normativa di riferimento

L'art. 64, comma 6, del decreto-legge n. 73, dispone l'esenzione dall'imposta di bollo e dalle imposte ipotecaria e catastale sugli atti relativi a trasferimenti di proprietà ovvero su atti traslativi o costitutivi di nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione, di prime case di abitazione, a favore di soggetti che non abbiano compiuto trentasei anni aventi un ISEE non superiore a 40.000 euro annui.

Il requisito anagrafico deve intendersi riferito al compimento degli anni nell'anno in cui viene rogitato l'atto in questione.

Il beneficio si applica quando ricorrano le condizioni per l'applicazione dell'aliquota del 2% dell'imposta di registro, ai sensi della nota II-bis, art. 1, tariffa, parte prima, del testo unico delle disposizioni sull'imposta di registro (di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, "testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro").



La richiamata nota II-bis stabilisce che si possa applicare l'imposta di registro con aliquota ridotta del 2% agli atti in questione, relativi ad abitazioni non di lusso, alle seguenti condizioni

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano; la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni l'aliquota agevolata al 2% o con altre agevolazioni previste dalle norme richiamate dalla medesima nota II-bis

Il comma 7, reca la disciplina del medesimo beneficio quando la cessione dell'abitazione sia soggetta ad IVA. In tale caso, l'acquirente che non abbia ancora compiuto trentasei anni nell'anno in cui l'atto è rogitato, beneficia di un credito d'imposta di importo pari a quello dell'IVA versata in relazione all'acquisto.

Tale credito d'imposta non dà luogo a rimborsi ma 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 dell'IRPEF, dovuta in base alla dichiarazione da

presentare successivamente alla data dell'acquisto.

Il credito d'imposta può essere, altresì, utilizzato in compensazione, secondo la disciplina di cui al decreto legislativo n. 241 del 1997 (*"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 comma 8, prevede l'esenzione delle imposte sostitutive applicabili ai finanziamenti per acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili, al ricorrere delle condizioni e requisiti previsti.

L'esenzione si applica quando la sussistenza di tali condizioni e requisiti sia dichiarata dalla parte mutuataria resa nell'atto del finanziamento o allegata a tale atto.

La disposizione fa riferimento all'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative la cui aliquota - pari allo 0,25% dell'ammontare complessivo del finanziamento - è fissata dall'articolo 18 del d.P.R. n. 601 del 1973 (recante *"Disciplina delle agevolazioni tributarie"*).

Il comma 151, dell'articolo 1, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di Bilancio 2022) , differisce i termini temporali previsti dalle seguenti disposizioni:

1. art. 64, comma 3, del decreto-legge n. 73 del 2021 (convertito dalla legge n. 106 del 2021).

Tale comma 3, stabilisce che per i soggetti che rientrano nelle categorie aventi le priorità stabilite dalla disciplina del Fondo e con ISEE non superiore a 40 mila euro, la misura massima della garanzia concedibile dal Fondo di garanzia per la prima casa è elevata all'80% (dal 50%) della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi.

La norma di riferisce ai casi in cui il rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori, sia superiore all'80% (*"limite di finanziabilità"*);

2. art. 64, comma 9, del medesimo decreto-legge n. 73.

Tale comma 9, richiama le agevolazioni per l'acquisto della prima casa previste dai precedenti commi da 6 a 8, consistenti nell'esenzione dall'imposta di bollo e dalle imposte ipotecaria e catastale e nelle agevolazioni IVA in favore di soggetti aventi taluni requisiti, nonché l'esenzione delle imposte sostitutive applicabili ai finanziamenti per acquisto, costruzione e ristrutturazione di

immobili, al ricorrere di determinate condizioni e requisiti.

Tali benefici si applicano alle domande presentate tra il 26 maggio 2021 ed il 31 dicembre 2022 (come stabilito dalla novella in esame, in luogo del 30 giugno 2022).

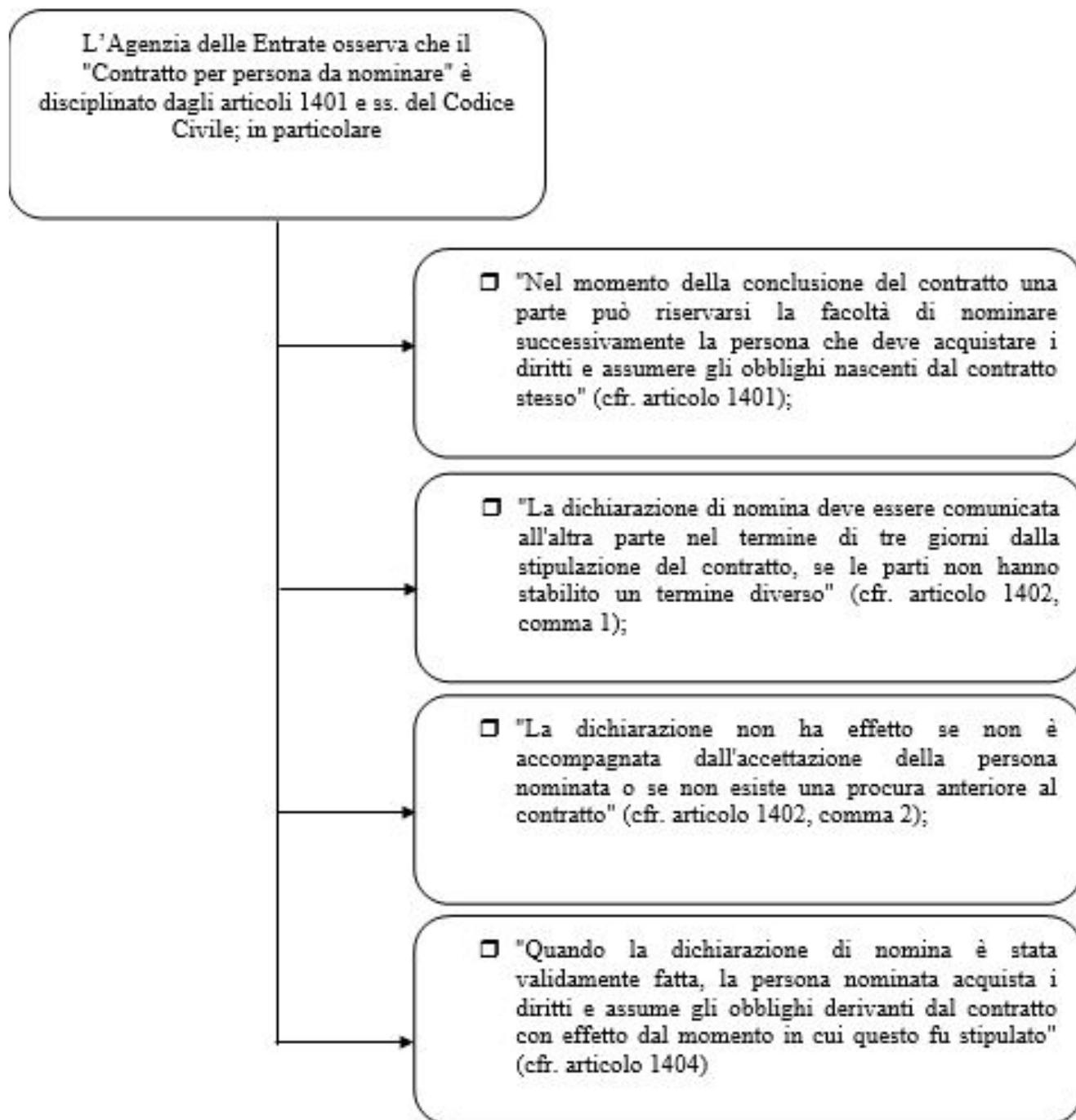
Il parere del Fisco sul contratto per persona da nominare

L'Agenzia delle Entrate dopo aver riepilogato la normativa di riferimento evidenzia, con riferimento alla specifica questione rappresentata dall'Istante 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."



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.

Fonte: [Agenzia Entrate, Risposta a interpello n. 261, dell'11 maggio 2022.](#)

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Bonus prima casa under 36 in dichiarazione dei redditi](#)

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

[Bonus prima casa under 36: condizioni e casi particolari](#)

[Agevolazioni prima casa under 36: i chiarimenti del Fisco](#)

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

A cura di Federico Gavioli

Giovedì 19 maggio 2022