

Risposta n. 808/2021

OGGETTO: Applicazione dell'agevolazione ex articolo 64, D.L. 25 maggio 2021, n. 73 ("prima casa under 36") agli atti giudiziali di trasferimento immobiliare

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

QUESITO

L'istante è in procinto di acquistare un immobile all'asta e, ricorrendone i relativi presupposti, intende chiedere l'applicazione dell'agevolazione "*prima casa*", ai sensi dell'articolo 64, del decreto legge 25 maggio 2021, n.73, (cosiddetto decreto "*Sostegni bis*").

Tale articolo prevede l'esenzione dalle imposte di registro e ipotecaria e catastale, oltre all'attribuzione di un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto, per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di prime case di abitazione, 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 (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui.

L'istante chiede, quindi, se in tale ipotesi sia applicabile l'esenzione dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ai sensi del citato articolo

64.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che la richiamata normativa possa trovare applicazione al caso concreto prospettato, essendo possibile chiedere l'applicazione dell'agevolazione "*prima casa*" anche nelle ipotesi in cui il trasferimento immobiliare avviene con un provvedimento giudiziale, così come già chiarito da questa amministrazione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai sensi dell'articolo 64, comma 6, del decreto-legge 25 maggio 2021, n.73, convertito dalla legge 23 luglio 2021, n. 106, «*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 castale 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* ».

Il comma 7 stabilisce che per gli atti 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 hanno stipulato l'atto, un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto dagli stessi corrisposta in relazione all'acquisto.

Il successivo comma 9 dispone che il beneficio si applica agli atti stipulati nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore della citata disposizione (26 maggio 2021) e il 30 giugno 2022. Infine, ai sensi del comma 10, in caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle predette agevolazioni o di decadenza dalle stesse *«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»*.

Con l'articolo 64 del citato decreto legge, dunque, è stato introdotto uno speciale regime di esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecarie e catastali per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "*prime case*" di abitazione, 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 (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui.

Al riguardo, con la recente circolare del 14 ottobre 2021, n. 12 (par. 2.2) è stato chiarito che le agevolazioni previste dal citato articolo 64 trovano applicazione anche nelle ipotesi in cui il diritto sull'immobile si acquisisce per effetto di un decreto di trasferimento emesso all'esito di un procedimento giudiziale.

Ciò, in coerenza con quanto già chiarito nella prassi in materia di agevolazione "*prima casa*" disciplinata dalla Nota II-bis, all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, la cui applicazione può essere richiesta anche nelle ipotesi in cui il trasferimento immobiliare avviene tramite un provvedimento giudiziale (cfr. risoluzione n. 38/E del 28 maggio 2021).

A tal fine, si rammenta che 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.

Dette dichiarazioni potranno essere rese anche in un momento successivo, purché comunque ciò avvenga prima della registrazione dell'atto (cfr. risoluzione n. 38/E del 2021 citata e circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, par. 9).

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)