

IMPOSTE INDIRETTE

Esenzione registro per gli under 36 applicabile anche ai decreti di trasferimento

di Fabio Garrini



L'esenzione dal pagamento delle **imposte di trasferimento** per i giovani con Isee ridotto è applicabile, oltre che per l'**acquisto** dell'abitazione, anche nel caso in cui tale acquisizione avvenga a seguito di **decreto di trasferimento** emesso dal **tribunale**: con la risposta ad istanza di interpello n. 653 pubblicata ieri, 4 ottobre 2021, l'Agenzia delle Entrate conferma le medesime interpretazioni già offerte in tale senso per l'applicazione delle **aliquote ridotte nell'agevolazione "prima casa"**, anche in ordine al termine entro il quale l'acquirente deve rendere le prescritte attestazioni.

Esenzione registro e ipocatastali

L'articolo 64, commi 6-11, D.L. 73/2021 (Decreto Sostegni-bis) ha introdotto, per gli atti stipulati entro il 30 giugno 2022, l'**esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale** in relazione agli 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 **D.P.R. 131/1986**.

Il beneficio spetta per gli **atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'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
- hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (**Isee**), stabilito ai sensi del regolamento di cui al D.P.C.M. 05.12.2013, n. 159, **non superiore a 40.000 euro annui**.

Analoga agevolazione è riconosciuta anche agli atti assoggettati ad Iva, ma con un diverso meccanismo: l'imposta deve essere corrisposta al cedente, ma il cessionario in possesso dei requisiti (il comma 7 si riferisce al limite di età, senza richiamare il tetto massimo dell'Isee) ha diritto di beneficiare di un **credito d'imposta** pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto.

Il credito d'imposta (non rimborsabile) può essere utilizzato 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**, ovvero ancora può essere utilizzato **in compensazione**.

Con la risposta all'istanza di interpello n. 653/2021 in commento l'Agenzia delle Entrate conferma quanto già in passato affermato in relazione all'agevolazione "prima casa", di cui la presente esenzione costituisce una sorta di **caso particolare**; da tempo, infatti, la **riduzione dell'imposta di registro**, al verificarsi dei requisiti di cui alla nota II-bis) all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986 è **pacificamente applicabile anche nei casi in cui il trasferimento dell'immobile avvenga con provvedimento giudiziale**.

Con l'interpello richiamato viene peraltro specificato quale sia il **termine** entro il quale rendere la **richiesta dichiarazione** da parte del beneficiario dell'agevolazione; in conformità con quanto recentemente affermato nella risoluzione AdE 38/E/2021, tali attestazioni sono rese dalla parte interessata, di regola, **nelle more del giudizio** (ossia all'interno della **domanda di partecipazione all'asta** relativa all'immobile) in modo da risultare dal provvedimento di trasferimento.

Ciò posto, è comunque possibile, afferma l'Agenzia, rendere tali dichiarazioni anche in un momento successivo, purché ciò avvenga **prima della registrazione dell'atto**.

Il comma 8 del citato articolo 64 D.L. 73/2021 stabilisce una seconda agevolazione per i soggetti che rispettano i requisiti prima richiamati: i **finanziamenti erogati per l'acquisto**, la **costruzione** e la **ristrutturazione** di prime case sono **esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali** e delle **tasce sulle concessioni governative**.

Nella richiesta di interpello che ha portato alla risposta in commento l'istante propone di poter beneficiare dell'esenzione sull'imposta sui trasferimenti **sia nel momento del pagamento delle imposte dovute per la registrazione del decreto di trasferimento** che nel momento della **futura stipula del contratto di mutuo**.

Secondo l'Agenzia **il riferimento al momento della futura stipula del contratto di mutuo non ha alcuna rilevanza** per l'applicazione dell'esenzione sul trasferimento; le dichiarazioni riguardanti il possesso dei requisiti devono essere rese, come detto, al più tardi **entro il termine di registrazione dell'atto**.