Prima casa agli under 36, preliminare con imposte piene e poi il rimborso

In spregio allo Statuto

L'agenzia delle Entrate pretende un tributo che si renderà non dovuto

Angelo Busani

L'agevolazione per gli acquisti dei contribuenti under 36, che azzerava le imposte dovute per la compravendita e il mutuo, non si può applicare al contratto preliminare, per la cui registrazione pertanto occorre pagare l'imposta di registro in misura fissa oltre all'imposta proporzionale con le aliquote dello 0,5% sulle caparre confirmatorie e del 3% sugli acconti.

È questa la risposta a un interpello 650 del 1° ottobre con la quale l'agenzia delle

Entrate, in sostanza, conclude che:

- le imposte applicabili al contratto preliminare devono essere comunque versate;
- e una volta stipulato il contratto definitivo, le imposte versate in misura proporzionale per registrare caparre e acconti potranno essere chieste a rimborso (tra l'altro, costringendo al pagamento dell'imposta di registro in misura fissa in sede di registrazione del contratto preliminare, si impedisce che essa possa domandata a rimborso).

Non poteva, dunque, iniziare peggio l'atteso intervento interpretativo delle Entrate sull'agevolazione introdotta per gli under 36 dall'articolo 64 del Dl 73/2021, per favorire l'acquisto di abitazioni da parte di contribuenti di giovane età.

Affermare infatti che, in sede di registrazione del contratto preliminare, occorre comunque pagare un tributo nella consapevolezza che esso si ren-

derà non dovuto non appena stipulato il contratto definitivo, significa non solo violare (praticando una miope interpretazione di stretto diritto, basata sulla natura non traslativa del preliminare) un generale principio di correttezza e di lealtà nel rapporto di collaborazione che dovrebbe contraddistinguere le relazioni tra amministrazione finanziaria e contribuente, ma anche, in particolare, significa violare la ratio della normativa in esame, finalizzata ad agevolare l'acquisto della casa da parte dei contribuenti più giovani.

Lo stop delle Entrate è fuori luogo anche perché la legge stessa, in tema di agevolazione prima casa già reca testualmente il principio (con la norma che consente l'abbattimento dell'Iva dal 10 al 4% sulle fatture di acconto) secondo cui la tassazione applicabile al contratto definitivo può essere anticipata in sede di contratto preliminare.