

Dal compleanno alle tasse rimaste Tanti i punti critici

Le agevolazioni fiscali

I primi chiarimenti della Dre Lombardia: l'Isee non va allegato al contratto

Angelo Busani

Sull'agevolazione fiscale per acquisti e mutui stipulati da persone under 36 (tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022) nessuna novità è giunta dalla legge di conversione del Dl 73/2021, il cui articolo 64, commi 6-8, reca questo beneficio, nonostante fossero assai evidenti le numerose pecche che la norma reca (si veda Il Sole 24 Ore del 14 giugno 2021).

Si tratta ora, dunque, di fare il punto della situazione, in attesa di un ufficiale intervento interpretativo dell'agenzia delle Entrate, dopo che la Dre Lombardia ha espresso un iniziale (e informale) orientamento, di cui diamo conto qui di seguito.

Beneficio fiscale

Nelle compravendite non imponibili a Iva l'agevolazione under 36 azzerava le imposte di registro, ipotecaria e catastale. Nelle compravendite imponibili a Iva (è, ad esempio, il caso della vendita effettuata dall'impresa che ha costruito o ristrutturato il fabbricato e che ha ultimato i lavori da meno di 5 anni), l'acquirente deve pagare l'Iva al venditore, ma matura un credito d'imposta (non rimborsabile) da spendere:

- per pagare imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- per pagare l'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare dopo la data d'acquisto;
- per compensare somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali.

Nei mutui, l'agevolazione under 36 azzerava l'imposta sostitutiva nonché le imposte di registro, ipotecaria e di bollo.

Isee e compravendita con Iva

Quando la legge prescrive, per ottenere l'agevolazione, un Isee non superiore a euro 40mila annui (che non va allegato al contratto, come confermato dalla Dre Lombardia), detta espressamente questo presupposto per i soli acquisti soggetti a imposta di registro (comma 6), ma non lo ripete per quelli imponibili a Iva (comma 7). Non si dovrebbe trattare di una scelta voluta, ma di un'omissione involontaria, in quanto la norma in esame è notoriamente nata per agevolare giovani acquirenti privi di risorse consi-

stenti. La Dre Lombardia ha confermato l'interpretazione che chi ha un Isee superiore a 40mila euro non può avere l'agevolazione se compra con atto soggetto a Iva.

Sempre nel campo dei contratti imponibili a Iva non è per nulla chiaro se l'avvalimento dell'agevolazione under 36 comporta anche la cancellazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ordinariamente dovute nella misura fissa di euro 200 cadauna. Sul punto, la Dre Lombardia si è espressa nel senso che queste imposte fisse non sono dovute.

Le imposte non cancellate

La norma agevolativa è irrazionale perché cancella le imposte di registro, ipotecaria e catastale, ma dimentica l'esistenza dell'imposta di bollo e delle tasse ipotecarie, complessivamente dovute per l'importo di euro 320 in ogni atto per il quale non si paghi imposta di registro proporzionale. Con il paradosso che con riguardo alla compravendita (senza agevolazione under 36) per la quale è dovuta l'imposta di registro ordinaria, le imposte ipotecaria e catastale sono da versare nella misura fissa complessiva di 100 euro (e



Imposta di bollo e ipocatastali cancellate solo per i ragazzi che non utilizzano l'incentivo

non sono dovuti i predetti 320 euro). Mentre con riguardo alla compravendita stipulata applicando l'agevolazione under 36, vengono sì depennati i 100 euro di imposta ipotecaria e catastale, ma sono dovuti i 320 euro per imposta di bollo e tasse ipotecarie. La Dre Lombardia ha confermato quanto precede.

Rebus del compleanno

Ci si attendeva che la legge avrebbe agevolato chi non avesse ancora compiuto i 36 anni al momento della stipula del contratto. Invece, è stata infilata una complicazione anche in questo caso, dato che la legge concede il beneficio ai «soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato». La lettura testuale della norma porta dunque a ritenere (chissà se questa fosse effettivamente la volontà di chi l'ha scritta) che chi stipula nel 2021 deve compiere 36 anni dal 1° gennaio 2022 in avanti e chi stipula nel 2022 li debba compiere dal 2023 in avanti.

Anche la Dre Lombardia ha confermato che dell'agevolazione non può beneficiare chi compie il 36° anno nel periodo d'imposta nel quale si stipula la compravendita; tale compleanno deve essere nell'anno solare successivo.