

## Normativa e prassi

# Esenzione prima casa under 36: irrilevante la stipula del mutuo

4 Ottobre 2021

Come confermato anche dalla prassi, basta che le dichiarazioni previste dal Tur alle quali si subordina la fruizione del beneficio avvengano prima della registrazione dell'atto



Un contribuente, aggiudicatario all'asta di un'unità immobiliare con decreto di trasferimento di un tribunale, potrà fruire delle agevolazioni "prima casa" che prevedono l'esenzione dall'imposta di registro per coloro che non hanno ancora compiuto 36 anni e hanno un Isee non superiore ai 40mila euro annui, a prescindere dal momento della futura stipula del contratto di mutuo che intende

sottoscrivere. Le dichiarazioni per ottenere il beneficio (nota *II-bis* all'articolo 1, della Tariffa, Parte Prima, allegata al Tur), di regola rese nelle more del giudizio, si possono fare anche in un momento successivo, purché siano eseguite prima della registrazione dell'atto. È la sintesi della risposta dell'Agenzia **n. 653** del 4 ottobre 2021.

L'istante chiedeva se era possibile usufruire di tali benefici sia nel momento del pagamento delle imposte di registro del decreto di trasferimento o nel momento della futura stipula del contratto di mutuo che intende sottoscrivere.

Il caso in esame riguarda lo speciale regime di esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecarie e catastali introdotto dall'articolo 64 del DI n. 73/2021, previsto per gli atti traslativi a titolo oneroso della "prima casa" stipulati da chi non ha compiuto ancora 36 anni, con un Isee che

non superi i 40mila euro annui.

L'Agenzia ricorda, in linea generale, che le disposizioni sull'imposta di registro prevedono l'applicazione di un'aliquota agevolata per l'acquisto della prima casa di abitazione la cui applicazione è subordinata, tra l'altro, al rilascio di talune dichiarazioni, indicate nella nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al Dpr n. 131/1986 (Tur).

Si ricorda che le misure prevedono che l'abitazione non rientri nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9, sia ubicata nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la residenza o, se diverso, nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività o, se trasferito all'estero per motivi di lavoro, nel Comune in cui ha sede o svolge la propria attività il soggetto da cui l'acquirente stesso dipende o, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. L'acquirente, da parte sua, deve dichiarare nell'atto di acquisto:

- di non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione sita nel medesimo Comune in cui si trova l'immobile da acquistare
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione acquistata con le agevolazioni anzidette
- nel caso in cui fosse ancora titolare di altro immobile già acquistato con le agevolazioni in parola, di voler trasferire a titolo oneroso o gratuito quest'ultimo immobile entro un anno dalla data del rogito.

È possibile chiedere l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" anche nelle ipotesi in cui il trasferimento immobiliare avviene con un provvedimento giudiziale, come chiarito nella risoluzione 38/2021 (vedi articolo "**Benefici case acquisite in giudizio, occhio alla registrazione dell'atto**"). Pertanto, lo sconto si applica anche nell'ipotesi in cui la proprietà di un immobile si acquisisce per effetto di un provvedimento giudiziale, come nel caso in esame.

Riguardo al quesito specifico, concernente il momento in cui l'istante dovrà rendere le dichiarazioni individuate nella citata nota II-bis, l'Agenzia richiama la stessa risoluzione n. 38/2021, secondo cui *"le previste dichiarazioni sono rese dalla parte interessata, di regola, nelle more del giudizio, talché risultino nel provvedimento medesimo. (...), tuttavia, è possibile rendere tali dichiarazioni anche in un momento successivo, purché ciò avvenga prima della registrazione dell'atto"*.

In definitiva nel caso di aggiudicazione dell'immobile all'asta con decreto di trasferimento del tribunale, l'Agenzia afferma che il contribuente potrà fruire delle agevolazioni ai fini del registro a prescindere dal momento della futura stipula del contratto di mutuo, ritenuto invece rilevante dall'istante.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/esenzione-prima-casa-under-36-irrilevante-stipula-del-mutuo>