

Normativa e prassi

Registro e “prima casa”, giovani esenti ma soltanto per l’acquisto

1 Ottobre 2021

La norma che disciplina il trattamento di favore non fa riferimento agli atti riferibili al pre-rogitto, caparra e acconti per i quali il contribuente dovrà versare il tributo secondo le modalità ordinarie

immagine generica illustrativa image not found or type unknown

L’agevolazione prevista per l’acquisto della “prima casa” dal decreto “Sostegni-*bis*”, con lo scopo di favorire l’autonomia

abitativa dei giovani, non può essere applicata anche in sede di registrazione del contratto preliminare. L’esenzione potrà essere recuperata, in presenza delle condizioni di legge, dopo la stipula dell’atto di compravendita attraverso istanza di rimborso della differenza tra l’imposta proporzionale versata per caparra e acconti e l’imposta principale dovuta per il contratto definitivo. A precisarlo è l’Agenzia delle entrate con la **risposta n. 650** del 1° ottobre 2021.

Il quesito è di un contribuente che intende, con un altro soggetto, stipulare e registrare un contratto preliminare per l’acquisto di un’abitazione in base al quale si prevede il versamento di importi a titolo di acconti e caparra. L’interpellante ha intenzione di usufruire dell’agevolazione prevista dal decreto “Sostegni-*bis*” per facilitare, a determinate condizioni, gli acquisti di immobili da parte dei giovani under 36. L’istante chiede se può applicare il regime fiscale di favore anche in sede di registrazione del contratto preliminare, con riguardo, in particolare, all’imposta di registro proporzionale da versare per gli acconti e la caparra in esso previsti.

Il beneficio oggetto dell’interpello (**articolo 64**, comma 6, DI n. 73/2021) esonera i giovani che, non abbiano ancora compiuto i 36 anni di età e con Isee non superiore a 40mila euro annui, dal pagamento delle imposte di registro e ipo-catastali sugli atti traslativi a titolo oneroso delle proprietà delle “prime case”, con eccezione delle abitazioni di categoria A1, A8 e A9 (ville,

abitazioni di lusso, castelli, eccetera).

Il beneficio può essere applicato agli atti stipulati dalla data di entrate in vigore del DL "Sostegni-bis" al 30 giugno 2022.

È possibile beneficiarne anche per gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.

La norma non menziona invece il contratto preliminare, ossia l'accordo con il quale le parti si obbligano reciprocamente alla stipula di un successivo contratto definitivo di compravendita, indicandone i contenuti e gli aspetti essenziali. Dal "compromesso", spiega l'Agenzia, derivano soltanto effetti obbligatori e non reali in quanto l'atto non comporta il passaggio di proprietà o l'obbligo di corrispondere il prezzo pattuito.

La disposizione tiene, quindi, fuori dall'esenzione i contratti preliminari e di conseguenza il contribuente non potrà usufruirne in tale fase e dovrà versare l'imposta di registro prevista per il pre-rogito (in misura fissa pari a 200 euro), gli acconti e la caparra.

Il documento di prassi precisa che l'articolo 10 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur, fa riferimento a due specifiche tipologie di preliminari:

- con una clausola che prevede il pagamento di una caparra confirmatoria con Registro nella misura dello 0,50%
- con versamento di acconti non soggetti a Iva, in tal caso, è applicata l'imposta proporzionale di registro nella misura del 3%.

In entrambe le ipotesi il tributo è imputato all'imposta principale di registro dovuta per l'atto definitivo di acquisto (circolare n. 18/2013). Se quanto versato per la caparra e gli acconti è superiore a quanto dovuto in occasione del passaggio di proprietà spetta il rimborso della maggiore imposta proporzionale versata per il preliminare, secondo l'articolo 77 del Tur.

Il rimborso deve essere richiesto, a pena di decadenza, entro tre anni dal pagamento, o se successivo, da quello in cui è sorto il diritto alla restituzione ovvero dalla registrazione del contratto definitivo del trasferimento immobiliare, visto che soltanto in tale occasione può essere calcolata l'imposta pagata in sede di registrazione del compromesso da scalare.

In conclusione l'istante deve versare l'imposta fissa per la registrazione del compromesso e recuperare, se in possesso dei requisiti, l'imposta proporzionale versata per acconti e caparra, presentando istanza di rimborso dopo la stipula del contratto definitivo di compravendita.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/registro-e-prima-casa-giovani-esenti-ma-soltanto-lacquisto>