

IMPOSTE E TASSEdi **PAOLO MENEGHETTI, VITTORIA MENEGHETTI****Contratto preliminare e bonus prima casa giovani under 36***Niente agevolazioni fino al rogito ma è possibile la richiesta a rimborso dell'eventuale eccedenza di imposta di registro calcolata sul contratto definitivo.*

L'art. 64, c. 6 e seguenti del Decreto Sostegni-bis (D.L. 73/2021) ha introdotto misure di favore in tema di imposta di registro e ipo-catastali, per l' **acquisto della prima casa** (non di lusso) da parte dei **giovani** nelle seguenti condizioni: ISEE in corso di validità non superiore a 40.000 euro annui; non avere compiuto 36 anni nell'anno in cui l'atto è stipulato. L'oggetto dell'agevolazione sono gli **atti traslativi a titolo oneroso della proprietà** di prime case di abitazione, ossia proprietà, usufrutto, nuda proprietà, uso o abitazione.

Non è considerato tale il contratto preliminare, ossia l'accordo con il quale le parti si obbligano reciprocamente alla stipula di un successivo contratto definitivo indicandone contenuti e aspetti essenziali. Il preliminare produce effetti solo tra le parti, non effetti reali, in quanto **non è idoneo a trasferire la proprietà o determinare l'obbligo di corrispondere il prezzo pattuito**.

Pertanto, tale contratto non può fruire di per sé della norma agevolativa, deve quindi prevederne l'assoggettamento a: imposta di registro nella misura fissa di 200 euro per la registrazione del contratto (art. 10 della Tariffa, Parte Prima, del TUR); imposta di registro proporzionale nella misura dello 0,5% per le eventuali somme corrisposte a titolo di caparra confirmatoria (art. 6 della Tariffa, Parte Prima, del TUR); imposta di registro proporzionale nella misura del 3% per le eventuali somme corrisposte a titolo di acconti non soggetti a Iva (art. 9 della Tariffa, Parte Prima, del TUR). Le imposte di registro corrisposte in misura proporzionale per caparra confirmatoria e acconti sono imputate all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo (ossia al momento del rogito). **Se risultano superiori all'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo**, spetta il rimborso della maggior imposta proporzionale versata per la registrazione del preliminare.

L'eccedenza va chiesta a rimborso entro 3 anni dal giorno del pagamento o se posteriore da quello in cui è sorto il diritto alla restituzione, pertanto nel caso di specie 3 anni dalla data di registrazione del rogito.

Questo implica che, in ogni caso, l'atto definitivo debba essere stipulato **entro il 30.06.2022** (così come previsto dalla norma agevolativa).

Questo il contenuto della risposta 650 del 1.10.2021 dell'Agenzia.

Si ricorda che l'agevolazione consiste nell' **esenzione**, per gli acquisti da privati o da imprese in esenzione Iva, di: **imposta di registro**: che sarebbe del 2% con un minimo di 1.000 euro; **imposta ipotecaria**: che sarebbe di 50 euro; **imposta catastale**: che sarebbe di 50 euro. Per gli acquisti invece da imprese che vendono in Iva, l'esenzione riguarda: imposta di registro: che sarebbe di 200 euro; imposta ipotecaria: che sarebbe di 200 euro; imposta catastale: che sarebbe di 200 euro. **A queste voci si somma un'agevolazione anche per l'Iva**, che per l'acquisto prima casa sarebbe del 4% del prezzo di cessione, che consiste in un credito pari all'Iva, riconosciuto al giovane acquirente, da utilizzare: in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito; in diminuzione delle imposte sui redditi del dichiarativo successivo alla data di acquisto: quindi per esempio acquisto casa nel 2022: dichiarazione da presentare nel 2023 sui redditi 2022; in compensazione tramite F24.