

**IL CREDITO D'IMPOSTA IVA  
SPETTANTE AGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI  
ABITATIVI "PRIMA CASA"  
ACQUISTATI CON ASTE GIUDIZIARIE**

ALBERTO VALCARENGHI

Il decreto-legge n. 73/2021 convertito con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021 n. 106, noto come "Decreto Sostegni bis", ha introdotto diverse interessanti agevolazioni volte a favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età inferiore a 36 anni.

Successivamente, in data 14 ottobre 2021, l'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 12/E, ha dettagliatamente precisato le agevolazioni concesse relative all'art. 64 commi da 6 a 10 del "Decreto Sostegni".

In questo breve scritto verrà analizzata l'agevolazione relativa al riconoscimento di un credito d'imposta IVA per gli immobili abitativi "prima casa" venduti da fallimenti o procedure esecutive immobiliari a favore degli acquirenti di età inferiore a 36 anni e con un ISEE non superiore ad € 40.000,00. Le altre agevolazioni saranno oggetto di una successiva analisi.

Le vendite giudiziarie possono avvenire sia nell'ambito delle esecuzioni immobiliari sia in ambito fallimentare.

I curatori fallimentari possono procedere con le vendite in base al codice di procedura civile con le medesime modalità delle esecuzioni immobiliari e quindi con la vendita disposta dal Giudice Delegato con decreto di trasferimento oppure possono procedere alla vendita tramite appositi bandi prevedendo che l'atto di trasferimento dell'immobile sia

effettuato con atto stipulato da un notaio. Nella seconda ipotesi, come è noto, si tratta pur sempre di vendita giudiziale “forzosa” autorizzata dagli organi della procedura il cui atto conclusivo viene però effettuato da un notaio.

L'articolo 64 del “Decreto Sostegni bis” ai commi 7 e 6 in sintesi dispone quanto segue: per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà e traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione di prime case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1 (abitazione di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico ed artistico), relativi a cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, è attribuito agli acquirenti, che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato e che hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore ad € 40.000,00 annui, un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta per l'acquisto.

Il comma 9 dell'art. 64 precisa che l'agevolazione del riconoscimento del credito d'imposta sull'IVA si applica agli atti stipulati nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore della presente disposizione e il 30 giugno 2022.

La circolare n. 12/E a pag. 12 al punto 2.2 intitolato **Acquisto di immobile a seguito di provvedimento giudiziale** afferma quanto segue: “Le agevolazioni dell'articolo 64 di cui trattasi trovano applicazione anche nell'ipotesi in cui il diritto sull'immobile si acquisisca per effetto di un decreto di trasferimento emesso all'esito di un procedimento giudiziale. Ciò in coerenza con quanto già chiarito dall'Amministrazione finanziaria in relazione all'agevolazione “prima casa”, la cui applicazione può essere chiesta anche nelle ipotesi in cui il trasferimento immobiliare avviene con un provvedimento giudiziale (risoluzione n. 38/E del 28 maggio 2021). A tal fine, le dichiarazioni relative alla sussistenza dei requisiti per l'agevolazione in commento sono rese dalla parte interessata, generalmente nelle more del giudizio, affinché le stesse

possano risultare nel provvedimento medesimo. Dette dichiarazioni potranno essere rese anche in un momento successivo, purché comunque ciò avvenga prima della registrazione dell'atto" (risoluzione n. 38/E del 2021 e circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, paragrafo 9).

La circolare ha opportunamente chiarito che le agevolazioni relative al riconoscimento del credito d'imposta sull'IVA pagata si applicano a seguito di provvedimento giudiziale non solo negli atti notarili di trasferimento dell'immobile con aste effettuate con bandi di vendita ma anche in presenza di un decreto di trasferimento posto in essere dal Giudice Delegato.

L'agevolazione ha l'obiettivo di favorire l'autonomia abitativa dei giovani acquirenti di prime case a prescindere dalla natura del venditore, comprendendo quindi anche le esecuzioni immobiliari ed i fallimenti.

Trattandosi di immobili abitativi "prima casa" l'IVA applicata è il 4% e quindi se l'immobile è stato aggiudicato ad € 100 mila l'acquirente dovrà versare alla procedura fallimentare l'importo di € 4.000,00 e potrà quindi recuperare come credito d'imposta l'importo di € 4.000,00. Il credito d'imposta come indicato nella seconda parte del comma 7 dell'art. 64 può essere portato in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

A tal proposito nella circolare 12 /E a pag. 13 è precisato che il credito d'imposta può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva all'acquisto, ovvero della dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato l'acquisto. Inoltre, sempre

nella circolare sopra riportata, a pag. 17, al punto **3.3 pertinenze**, è precisato che sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato e quindi anche per le pertinenze trova applicazione il regime agevolato "prima casa under 36" ai sensi dell'articolo 64 del Decreto Sostegni bis.

In relazione ai limiti di età, nella circolare 12/E, a pagina 4, è precisato che l'agevolazione si applica ai soggetti acquirenti che nell'anno solare in cui viene stipulato l'atto traslativo non abbiano ancora compiuto il trentaseiesimo anno d'età e quindi devono avere al 31/12/2021 un'età di 35 anni o inferiore. Se l'atto notarile a seguito di bando di vendita oppure il decreto di trasferimento del giudice vengono stipulati nell'anno 2021, i soggetti agevolabili devono essere nati nell'anno 1986 o negli anni successivi mentre, se gli atti vengono stipulati entro il 30 giugno 2022, i soggetti agevolabili devono essere nati nell'anno 1987 o negli anni successivi.

Il credito d'imposta IVA in base alla bozza della legge di bilancio potrebbe essere prorogato al 31 dicembre 2022 ma per la conferma è necessaria l'approvazione definitiva.

In conclusione l'agevolazione relativa al credito d'imposta sull'IVA potrebbe incentivare le vendite delle esecuzioni immobiliari e dei fallimenti in quanto l'acquirente con i requisiti richiesti recupererebbe per intero l'IVA pagata.

Il credito d'imposta IVA può essere:

- portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto agevolato;

- utilizzato in compensazione tramite modello F24, nel quale va indicato il codice tributo “6928” come da risoluzione n. 62/E dell’Agenzia delle Entrate del 27 ottobre 2021. In sede di compilazione del modello F24 il codice è esposto nella sezione “Erario” nella colonna crediti compensati ed il campo “anno di riferimento” è valorizzato con il periodo d’imposta in cui è stato stipulato l’atto traslativo a titolo oneroso.

Si precisa che per il credito d’imposta IVA non è previsto il rimborso.

Da una prima lettura, l’utilizzo del credito d’imposta IVA non sembra avere un limite temporale e quindi il beneficiario potrà usare il credito sino al suo totale utilizzo anche nel corso di più annualità