



Giovedì 29/02/2024

Con il milleproroghe gli aggiudicatari di immobili dalle esecuzioni immobiliari hanno ottenuto la proroga alle agevolazioni under 36?

A cura di: Studio Custodi

L'art. 12-terdecies della legge "Milleproroghe" (1) ha dato risposta agli under 36 con un ISEE non superiore a euro 40.000 annui in merito alla proroga delle agevolazioni per l'acquisto della loro "prima casa" di abitazione (ossia immobili nella categoria A, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9).

L'art. 64 del decreto-legge 25/05/2021 n. 73 (2) prevede i seguenti benefici:

- per le compravendite non soggette a IVA -> l'esenzione dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale

- per gli acquisti soggetti a IVA -> l'esenzione dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ed il riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta al venditore

L'agevolazione si applica sia agli atti traslativi dell'intera proprietà che agli atti costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione. Il termine, scaduto al 31.12.2023, è stato prorogato dal citato art. 12-terdecies per i soggetti che, entro il 31.12.2023 (3) avevano sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto della casa di abitazione, a condizione che l'atto definitivo, anche nei casi di trasferimento della proprietà da cooperative edilizie ai soci, sia stipulato entro il 31 dicembre 2024. La proroga era necessaria per tutti i soggetti che hanno avviato l'acquisto di un immobile, contando sull'agevolazione, ma che non hanno completato l'iter con l'atto traslativo della proprietà. Dubbi non esistono per tutti i soggetti che hanno stipulato preliminari di compravendita ma, per problemi vari, magari anche la necessità di completare l'iter per ottenere il mutuo, al 31.12.2023 non avevano stipulato il rogito d'acquisto. Ma altri soggetti, che hanno i medesimi requisiti, si trovano nella medesima situazione: pensiamo agli aggiudicatari di immobili dalle esecuzioni immobiliari, ossia ai soggetti che hanno partecipato alle gare per acquistare un immobile, se lo sono aggiudicato ma entro il 31.12.2023 non hanno completato l'iter, che termina con la pubblicazione del decreto di trasferimento. Questi soggetti hanno anche loro diritto alla proroga? Chiaramente non è indicata nella norma una attenzione particolare a questo caso, ma la logica e la Costituzione fanno propendere per una risposta positiva. In merito ai diritti dei soggetti under 36, l'acquisto da un privato o tramite asta giudiziaria sono equivalenti.

E' utile ricordare, per analogia, la sentenza n. 6 della Corte Costituzionale depositata il 23 gennaio 2014, che ha riconosciuto la possibilità di usufruire del "prezzo-valore" anche agli acquirenti di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto, i quali non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Per quanto sarebbe opportuno una chiara interpretazione "ufficiale", ci sbilanciamo ad ipotizzare che anche i soggetti under 36 che hanno avuto l'aggiudicazione di un bene all'asta, possano - a parità di condizioni - beneficiare delle agevolazioni in parola.

Buon lavoro!

Note:1. Legge 23 febbraio 2024, n. 18 in GU n.49 del 28-2-2024. Decreto indicato come "Sostegni bis" e denominato "Misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali" ed in particolare l'art. 64 prevedeva "Misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione ed in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanile"³. Ossia entro il termine indicato al



comma 9 dell'articolo 64 del decreto-legge 25/05/2021 n. 73

Dott. Franco Confalonieri, Dott. Paolo Barbieri