

AGEVOLAZIONE «PRIMA CASA UNDER 36» NEL CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE – ART. 64, D.L. 73/2021 (DECRETO «SOSTEGNI BIS»)

Risposta Agenzia Entrate a Interpello n. 261/2022

- ✓ La questione posta all'attenzione dell'Agenzia Entrate concerne un'operazione soggetta a IVA avente ad oggetto la cessione di un immobile di nuova costruzione da parte di una impresa costruttrice a favore di un contribuente che intendeva beneficiare dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della «prima casa» prevista dall'art. 64 del D.L. 73/2021 (cd. agevolazione «prima casa under 36»).
- ✓ Tale norma dispone per gli atti traslativi della proprietà di abitazioni «prima casa», come definite dalla Nota II-bis - art. 1 Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 131/1986, stipulati a favore di soggetti che non hanno compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un valore ISEE non superiore a 40.000 euro annui, l'esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipo-catastali ovvero, per gli atti soggetti a IVA, l'attribuzione di un credito di imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto.
- ✓ Nel caso di specie veniva peraltro rappresentato all'Agenzia delle Entrate che il rogito di compravendita faceva seguito a un contratto preliminare di compravendita stipulato tra il padre del contribuente e il rappresentante dell'impresa costruttrice nel quale veniva specificato dal padre che l'acquisto dell'immobile sarebbe avvenuto «per sé o per persona fisica o giuridica da nominare»; inoltre veniva segnalato che le fatture pro-tempore emesse dall'impresa costruttrice in relazione agli acconti versati, accompagnate con IVA 4%, risultavano intestate al padre.
- ✓ L'Agenzia conferma che l'agevolazione «prima casa under 36» (e dunque l'attribuzione di un credito d'imposta pari all'IVA sull'acquisto) si rende applicabile anche all'acquirente che sia tale in conseguenza di una dichiarazione di nomina espressa in conseguenza di un contratto per persona da nominare e validamente effettuata ex art. 1401 e segg. c.c.
- ✓ L'Agenzia precisa tuttavia che nell'atto di compravendita stipulato in esito alla dichiarazione di nomina devono risultare specificamente enunciati gli acconti già pagati dal padre, con indicazione dei relativi importi e modalità di pagamento, nonché gli estremi delle fatture allo stesso intestate e assoggettate a IVA 4%.

