



Lunedì 08/01/2024

Gli aggiudicatari di immobili dalle esecuzioni immobiliari chiedono una proroga alle agevolazioni under 36

A cura di: Studio Custodi

L'art. 64 del decreto-legge 25/05/2021 n. 73 (1) aveva introdotto una importante agevolazione per i soggetti che:

- non avevano ancora compiuto 36 anni
- avevano un ISEE non superiore a € 40.000 annui
- volevano acquistare la loro "prima casa" di abitazione (ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9)

La norma prevedeva i seguenti benefici:

- per le compravendite non soggette a IVA -> esenzione dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale
- per gli acquisti soggetti a IVA -> 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 applicava sia agli atti traslativi dell'intera proprietà che agli atti costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.

Entrata in vigore il 26 maggio 2021, la disposizione ha avuto più proroghe, da ultimo con la Legge di Bilancio 2023 che ha portato l'agevolazione fino al 31.12.2023.

La norma agevolativa si era dimostrata valida per permettere ai giovani di acquistare la prima casa di abitazione e se ne auspicava pertanto sia una riproposizione, se non un inserimento normativo in pianta stabile, che un allargamento in termini di ISEE (un aumento del limite di € 40.000 ad almeno € 60.000 e/o una modifica normativa per fare in modo che le nuove famiglie che si andavano a costituire non fossero penalizzate dalla situazione delle famiglie di origine).

Al contrario, la legge di Bilancio 2024 non ha riproposto tale agevolazione dedicata ai giovani che pertanto, a partire dall'1° gennaio 2024 non potrà essere utilizzata.

Il problema, a questo punto, riguarda 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.

Pensiamo a 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 hanno stipulato il rogito d'acquisto e ancora agli aggiudicatari di immobili dalle esecuzioni immobiliari, ossia ai soggetti che hanno partecipato alle gare per acquistare un immobile, se lo sono aggiudicato ma che ancora non hanno completato entro il 31.12.2023 l'iter, che termina con la pubblicazione del decreto di trasferimento.



Sappiamo infatti che, come previsto nell'€™ avviso di vendita, il soggetto aggiudicatario ha un periodo di tempo (in genere 90 o 120 giorni) per effettuare il saldo prezzo, oltre al versamento degli altri oneri, compresi quelli fiscali e che dopo il versamento del saldo prezzo trascorre un ulteriore periodo, necessario per la redazione della bozza del decreto di trasferimento, la sottoscrizione da parte del Giudice dell'€™ Esecuzione e quindi la pubblicazione da parte del Cancelliere.

Per effetto della mancata proroga, sarÃ pertanto necessario che i delegati alla vendita rifacciano ed inviino al piÃ¹ presto tramite PEC i nuovi conteggi, aumentati dei nuovi oneri, ma cosa accadrÃ se questi aggiudicatari, che magari hanno giÃ versato il saldo prezzo e gli oneri relativi, non hanno queste ulteriori disponibilitÃ e non sono in grado o non vogliono versare gli ulteriori importi dovuti in base alle spirate agevolazioni?

Infatti, tutti questi soggetti hanno previsto un onere per l'€™ acquisto dell'€™ abitazione, che verrÃ â€“ spesso non per loro colpa â€“ aumentato dagli oneri fiscali.

Ebbene, Ã chiaro che tutti questi giovani acquirenti chiedono una proroga alle agevolazioni under 36 e sarebbe auspicabile â€“ analogamente a quanto Ã stato previsto per le agevolazioni del 110% - almeno per loro un provvedimento ad hoc.

Queste sono le richieste che accogliamo noi delegati alla vendita e giriamo â€œa chi di dovereâ€•. Buon lavoro!

Note:Â (1).Â Decreto indicato come â€œSostegni bisâ€• e denominato â€œMisure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territorialiâ€• ed in particolare l'€™ art. 64 prevedeva â€œMisure in favore dell'acquisto della casa di abitazione ed in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanileâ€•.

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla, Dott. Paolo Barbieri