

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



DL SOSTEGNI BIS

Proroga credito imposta locazioni non abitative

Mutui giovani per acquisto prima casa

Misure accesso al credito e liquidità delle imprese

CIRCOLARE

PREMESSE

Il 25 maggio 2021 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il cosiddetto "Decreto Sostegni Bis" (DL 25 maggio 2021 n. 73 "Misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali"). La norma, entrata in vigore il 26 maggio 2021, contiene diversi articoli di interesse generale per le imprese, soprattutto per quanto concerne l'accesso al credito e la liquidità. In merito ai temi connessi all'ambito immobiliare, di seguito si riporta in dettaglio quanto concerne la proroga del credito di imposta per le locazioni non abitative e le misure dedicate ai giovani per l'acquisto prima casa tramite mutuo.

Si segnalano comunque anche in seguenti temi di possibile interesse:

- ✓ il nuovo contributo a fondo perduto per le attività economiche penalizzate dalle chiusure anti-Covid;
- ✓ le agevolazioni TARI;
- ✓ le misure urgenti a sostegno del settore turistico, delle attività economiche e commerciali nelle Città d'Arte;
- ✓ il bonus alberghi;
- ✓ la proroga al 30 giugno 2021 del termine di sospensione dell'attività dell'Agente della riscossione;
- ✓ il nuovo credito d'imposta per la sanificazione e l'acquisto di dispositivi di protezione, al fine di favorire l'adozione di misure dirette a contenere e contrastare la diffusione del Covid-19.

ART. 4. Estensione e proroga del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda

La proroga viene estesa fino al 31 luglio 2021. Ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore del presente decreto, nonché agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, il credito d'imposta spetta in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021 (locazione di immobili a uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale o artigianale e dei canoni per affitto d'azienda).

Ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2020 e il 31 marzo 2021 sia inferiore almeno del 30% rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e il 31 marzo 2020.

Il credito d'imposta spetta anche in assenza dei requisiti di cui al periodo precedente ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019.

In particolare, il suddetto credito d'imposta spetta:

- ✓ alle imprese turistico-ricettive, alle agenzie di viaggio e ai tour operator nella misura del 60% del canone relativo alla locazione di immobili a uso non abitativo e del 50% dei canoni per affitto d'azienda, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente; tale credito d'imposta è stato prorogato da aprile 2021 al 31 luglio 2021;

- ✓ agli esercenti attività d'impresa, arte o professione con ricavi o compensi 2019 non superiori a 10 milioni di euro, nonché agli enti non commerciali (inclusi quelli del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti) nella misura del 60% del canone mensile per la locazione di immobili a uso non abitativo e del 30% dei canoni per affitto d'azienda in relazione ai canoni versati per ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021.

Le suddette disposizioni si applicano nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dalla Comunicazione della Commissione Europea del 19 marzo 2020 "*Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID19*", e successive modifiche.

ART. 64. Misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione ed in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanile

L'art. 64 si riferisce a misure temporali dedicate ai giovani under 36 per l'acquisto della casa di abitazione, a patto che si verifichino determinate condizioni.

La norma prevede la concessione, da parte dello Stato, di mutui garantiti, fino alla copertura dell'80% dell'ammontare richiesto, oltre ad agevolazioni sulle imposte indirette. I destinatari non devono avere ancora compiuto il 36esimo anno di età nell'anno di stipula del contratto.

Il Fondo di garanzia per la prima casa, per la concessione di garanzie a prima richiesta su mutui ipotecari accesi per l'acquisto dell'abitazione principale, prevedeva fino ad ora il rilascio della garanzia nella misura massima del 50% della quota capitale del medesimo: il nuovo DL porta la misura fino all'80% della quota capitale per giovani che non hanno compiuto 36 anni di età e che siano titolari di un rapporto di lavoro atipico (art. 1 della legge 28 giugno 2012, n. 92 "Disposizioni generali, tipologie contrattuali e disciplina in tema di flessibilità in uscita e tutele del lavoratore").

La norma prevede l'estensione della misura massima della garanzia concedibile dal Fondo fino all'80% della quota capitale relativamente alle richieste presentate dal trentesimo giorno a decorrere **dal 26 maggio 2021** (data di entrata in vigore del decreto) **fino al 30 giugno 2022**.

I mutuatari devono avere un valore dell'Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) che non superi i 40.000 euro annui.

Molto importante l'introduzione della **esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale**, sempre con riferimento ai soggetti di cui sopra (e cioè che non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui viene stipulato il rogito e che hanno un valore ISEE non superiore a 40.000 euro annui): gli acquisti di abitazione che usufruiscono della agevolazione fiscale "prima casa" (quindi con esclusione di immobili accatastati nelle categorie A1 - Abitazioni di tipo signorile, A8 - Abitazioni in ville e A9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) e quelli di nuda proprietà, di usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse sono esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e castale.

In caso di acquisto di abitazione soggetta all'imposta sul valore aggiunto, sempre da parte dei soggetti di cui sopra e con le medesime limitazioni (quindi con esclusione di immobili di categoria catastale A1, A8 e A9), è riconosciuto un credito di imposta sull'IVA corrisposta per l'acquisto che può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito,

ovvero che 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 d.lgs. 9 luglio 1997, n. 241. Non dà luogo a rimborsi. L'attribuzione di un credito di ammontare pari all'IVA corrisposta per l'acquisto della prima casa costituisce una novità assoluta e straordinaria in quanto riservata ai soli giovani acquirenti di prima casa al verificarsi delle condizioni sopra descritte ed è applicabile alle condizioni sotto specificate anche in assenza di un riacquisto di altro immobile con le medesime agevolazioni prima casa. L'importo del credito d'imposta è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato e, in ogni caso, non può essere superiore alla imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al secondo acquisto; il credito, pertanto, ammonta al minore degli importi dei tributi applicati.

Con riferimento all'imposta di registro, relativa sia al primo che al secondo acquisto agevolato, occorre considerare l'imposta principale ma anche l'eventuale imposta suppletiva e complementare di maggior valore, mentre per l'IVA occorre fare riferimento all'imposta indicata nella fattura relativa all'acquisto dell'immobile alienato e agli importi indicati nelle fatture relative al pagamento di acconti, che andranno consegnate al notaio rogante unitamente alla copia dell'atto provvisto degli estremi della registrazione.

I finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, sempre con riferimento ai soggetti di cui sopra, sono esenti dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

In caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni o di decadenza delle agevolazioni oggetto del presente DL, per il recupero delle imposte dovute e per la determinazione delle sanzioni e degli interessi si applicano le relative disposizioni previste dalla nota II bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, n. 131 e dall'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 ("Disciplina delle agevolazioni tributarie").

NOTA: vi sono ancora alcuni dubbi interpretativi e, considerando che la normativa generale prevede responsabilità sia in capo ai soggetti che hanno beneficiato dell'agevolazione sia in capo al notaio rogante, sui temi derivanti dalla norma agevolativa si attende la probabile emissione di un documento di prassi da parte dell'Agenzia delle Entrate, come di consueto.

Al momento, infatti, non è ancora chiaro se l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale si riferisca anche alle imposte fisse di 200 euro ciascuna. Nel mentre si ritiene che le imposte dovute in sede di preliminare siano comunque da versare (ad esempio lo 0,50% sulla caparra confirmatoria) così come si ritiene che i 200 euro versati, sempre in sede di preliminare, non costituiscano credito di imposta.

In merito, invece, ad eventuale cointestazione con soggetti che non hanno i requisiti, le agevolazioni sono comunque usufruibili per la propria quota di proprietà (es.: se i genitori si intestano il 10% ed il figlio il 90%) perché già oggi la norma agevolativa per la prima casa prevede un trattamento diverso in presenza di acquirenti che hanno situazioni soggettive diverse.

Infine, l'imposta sostitutiva dello 0,25% è esente anche se il contratto di mutuo è cointestato o ci sono dei garanti, con esenzione ovviamente solo riferita ai soggetti contraenti (mutuatari) se in possesso dei requisiti.