

LA SETTIMANA IN BREVE

02 **Notizie**

FISCALE

02 IMPOSTE DIRETTE - Disposizioni generali - Oneri detraibili

03 IMPOSTE DIRETTE - IRES - Ammortamenti - Beni materiali

04 IMPOSTE SOSTITUTIVE - Regime forfetario ex L. 190/2014

LAVORO

06 PREVIDENZA - Ammortizzatori sociali

IMMOBILI

07 AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

09 **Leggi In evidenza**

10 **Scadenze**

Notizie

Fiscale

IMPOSTE DIRETTE

Disposizioni generali - Oneri detraibili - Interventi antisismici - Acquisto dell'unità ristrutturata interamente dalle imprese (c.d. "Sismabonus acquisti") - Asseverazione successiva alla richiesta del titolo abilitativo (risposta interpello Agenzia delle Entrate 24.5.2021 n. 366)

Con la risposta ad interpello 24.5.2021 n. [366](#), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, nell'ipotesi in cui gli edifici oggetto degli interventi antisismici rientrano nell'ambito applicativo del c.d. "sismabonus acquisti" ([art. 16](#) co. 1-septies del DL 63/2013) solo in una fase successiva all'avvio delle procedure autorizzatorie (a seguito del passaggio del Comune in cui è situato l'immobile dalla zona sismica 4 alla zona sismica 3), l'asseverazione "preventiva" richiesta dall'[art. 3](#) del DM 58/2017 potrà essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile.

Comune da zona sismica 4 a zona sismica 3

Nella fattispecie esaminata, l'impresa di costruzione avviava le procedure autorizzatorie nel corso del 2019. In tale annualità gli immobili oggetto degli interventi di demolizione e ricostruzione erano situati in un Comune classificato in zona sismica 4 (zona esclusa dal "sismabonus acquisti"), il quale è stato successivamente oggetto di passaggio in zona sismica 3 (zona rientrante tra quelle che possono beneficiare del "sismabonus acquisti").

Tale circostanza comportava, di fatto, l'impossibilità di una tempestiva presentazione dell'asseverazione c.d. "preventiva" necessaria per fruire del sismabonus acquisti di cui all'[art. 16](#) co. 1-septies del DL 63/2013, in quanto all'avvio delle procedure autorizzatorie (termine ultimo individuato dalla versione dell'[art. 3](#) del DM 58/2017 *ratione temporis* vigente) il Comune in cui era situato l'immobile non ricadeva in una delle zone sismiche agevolate.

Asseverazione preventiva entro il rogito

L'Agenzia delle Entrate, al fine di non precludere l'applicazione del sismabonus acquisti di cui all'[art. 16](#) co. 1-septies del DL 63/2013 (a causa della tardività dell'asseverazione), ha ritenuto ammissibile un deposito della stessa - ad opera dell'impresa costruttrice - entro la data di stipula del rogito dell'immobile, a condizione che:

- l'alienazione dell'unità immobiliare avvenga entro i 18 mesi dall'ultimazione dei lavori;
- l'atto di acquisto venga stipulato nei termini di vigenza dell'agevolazione, ossia, salvo proroghe, entro il 31.12.2021 (o 30.6.2022 qualora sia possibile usufruire del beneficio nella versione potenziata del 110% di cui all'[art. 119](#) co. 4 del DL 34/2020).

In tal modo, i singoli acquirenti delle unità immobiliari potranno, dunque, beneficiare dell'agevolazione. Nello specifico la detrazione relativa al "sismabonus acquisti" di cui all'[art. 16](#) co. 1-septies del DL 63/2013 (sia nella versione potenziata al 110% sia nella versione "ordinaria" al 75%/85%):

- dovrà essere calcolata sul prezzo della singola unità immobiliare unitariamente considerato (così come risultante nell'atto pubblico di compravendita), ossia sul prezzo riferito all'immobile principale e alla pertinenza, anche se accatastati separatamente;
- spetterà entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000,00 euro per ciascuna unità immobiliare.

Nel caso in cui, unitamente all'unità abitativa, si proceda all'acquisto di un box auto pertinenziale, per tale ulteriore acquisto non sarà, dunque, possibile considerare un autonomo e distinto limite di spesa rispetto a quello stabilito per l'unità principale.

art. 119 co. 4 DL 19.5.2020 n. 34

art. 16 co. 1 septies DL 4.6.2013 n. 63

Risposta interpello Agenzia Entrate 24.5.2021 n. 366

Il Quotidiano del Commercialista del 25.5.2021 - "Il passaggio del Comune in zona sismica agevolata apre al sismabonus acquisti" - Bonsanto - Zeni

Guide Eutekne - Imposte Dirette - "Interventi antisismici" - Zeni A.

Quaderno n. 159/2021, p. 519-558 - 'Detrazioni per gli interventi "edilizi" e superbonus 110% - RIEDIZIONE' - Enrico Zanetti e Arianna Zeni

IMPOSTE DIRETTE

IRES - Ammortamenti - Beni materiali - Beni concessi in uso a terzi - Deducibilità delle quote di ammortamento - Applicazione dei coefficienti del settore produttivo dell'utilizzatore (norma di comportamento AIDC 213/2021)

La norma di comportamento AIDC [213/2021](#) affronta il tema dei coefficienti di ammortamento applicabili ai beni concessi in uso a terzi a titolo di comodato, locazione, noleggio e simili.

La tematica presenta un duplice profilo di interesse:

- il permanere, o meno, in capo al proprietario, dell'inerenza (e, quindi, della conseguente facoltà di deduzione) degli oneri afferenti ai suddetti beni;
- posto il permanere dell'inerenza, l'individuazione dell'aliquota di ammortamento applicabile, laddove il settore di attività del proprietario del bene non coincida con quella dell'utilizzatore.

Strumentalità/inerenza dei beni concessi in uso a terzi

Ai fini di valutare la strumentalità/inerenza dei beni concessi in uso a terzi, dagli orientamenti di prassi e giurisprudenziali ad oggi intervenuti appare evidente come sia necessario analizzare, di volta in volta, la specifica fattispecie.

Ad esempio, la R.M. 18.5.76 n. [746](#) ha riconosciuto la strumentalità di un contratto in forza del quale la contribuente, con lo scopo di propagandare la produzione dell'azienda, concedeva in comodato ai commercianti esclusivisti alcune tavole-mostra, sulle quali veniva montata la gamma produttiva. Secondo l'Amministrazione finanziaria, i costi relativi alla formazione delle tavole costituivano spese inerenti alla produzione del reddito, in quanto volti ad incrementare i ricavi dell'impresa comodante.

In riferimento ai costi sostenuti per silos collocati presso clienti, la Nota ministeriale 5.1.81 n. [9/2320](#) ha precisato che, ai beni di proprietà di un'impresa aventi utilità pluriennale, è applicabile la procedura di ammortamento indipendentemente dalla collocazione fisica degli stessi, non venendo meno il carattere di strumentalità per il fatto che essi sono situati al di fuori dello stabilimento.

Più di recente, è stato chiarito che:

- si considerano strumentali quei beni utilizzati dal comodatario nell'ambito di un'attività strettamente funzionale all'esigenza di produzione del comodante (per tutte, circ. Agenzia Entrate 17.10.2001 n. [90](#), § 3, e ris. Agenzia Entrate 10.1.2002 n. [9](#));
- l'inerenza del bene sussiste nella circostanza in cui lo stesso ceda le proprie utilità all'impresa proprietaria e non a quella che lo ha utilizzato (per tutte, C.M. 20.3.2000 n. [51/E](#), § 5, e circ. Agenzia Entrate 17.10.2001 n. [90](#), § 3).

Da ultimo, la ris. Agenzia Entrate 16.5.2008 n. [196](#) ha chiarito che le quote di ammortamento relative ai beni concessi in comodato sono deducibili in capo al comodante ex [art. 102](#) del TUIR, in presenza dei requisiti di inerenza del costo e strumentalità del bene rispetto all'attività d'impresa esercitata dal comodante medesimo.

Quanto agli interventi giurisprudenziali, Cass. 21.1.2009 n. [1465](#) e 13.2.2009 n. [3583](#) hanno stabilito che i costi sostenuti per l'acquisto di attrezzature e linee di produzione concesse in comodato a terzi per la realizzazione di veicoli poi acquisiti ad un minor prezzo sono inerenti all'attività della comodante così "esternalizzata", in quanto rivolti a fornire utilità all'impresa proprietaria degli impianti e non all'utilizzatrice dei medesimi.

Tuttavia, le quote di ammortamento sono deducibili soltanto se è adeguatamente provato il beneficio conseguito dal comodante (Cass. 21.1.2011 n. [1389](#)).

Analoghe conclusioni sembrano valere per le altre ipotesi di concessione in uso.

Coefficienti di ammortamento utilizzabili

A condizione che permanga la strumentalità/inerenza nel senso sopra precisato e che, quindi, la quote di ammortamento siano deducibili, al fine dell'individuazione delle aliquote di ammortamento utilizzabili la norma di comportamento AIDC 213/2021 prende le mosse dal passaggio della ris. Agenzia delle Entrate 20.12.2010 n. [133](#) nel quale si afferma che, nell'ipotesi del noleggio, il coefficiente "deve essere ricercato nel gruppo di attività dell'utilizzatore in modo da dare una rappresentazione più realistica del deterioramento fisico dei beni".

Proprio facendo leva su tale assunto, l'AIDC afferma che, in nessuna sua parte, l'[art. 102](#) del TUIR fa intendere che l'aliquota di ammortamento da applicare sia quella in cui opera il locatore o comodante; piuttosto, viene fatto generico riferimento ai coefficienti stabiliti "in base al normale periodo di deperimento e consumo [del bene materiale] nei vari settori produttivi".

Ad avviso dell'AIDC, appare quindi chiaro che il settore produttivo al quale si deve fare riferimento è necessariamente quello del soggetto che effettivamente utilizza il bene.

A supporto di tale posizione, viene richiamata Cass. 13.10.2006 n. [22021](#), secondo la quale "la disciplina fiscale dei diversi coefficienti di ammortamento tiene espressamente conto dell'effettivo «tasso di usura» a cui sono soggetti i beni strumentali in relazione all'«impiego» a cui vengono singolarmente destinati".

In tale ottica, il bene concesso in uso è impiegato dall'utilizzatore ed è da tale modalità di impiego che consegue la differente usura dello stesso.

Conferma indiretta della bontà di tale impostazione è rinvenibile nei criteri applicati per determinare la percentuale di scorporo (20% o 30%) del valore dell'area occupata dai fabbricati, dove in caso di locazione o comodato il proprietario dell'immobile deve tenere conto del concreto utilizzo dell'immobile da parte dell'utilizzatore (cfr., per tutte, circ. Agenzia delle Entrate 19.1.2007 n. [1](#), § 7.2, e 16.2.2007 n. [11](#), § 9.6).

art. 102 co. 1 DPR 22.12.1986 n. 917

Norma di comportamento AIDC 26.5.2021 n. 213

Il Quotidiano del Commercialista del 27.5.2021 - "Beni in uso a terzi da ammortizzare secondo i coefficienti dell'utilizzatore" - Fornero

Il Sole-24 Ore del 27.5.2021, p. 34- "Ammortamento, contano le effettive condizioni d'uso" - Vasapolli A. Italia Oggi del 27.5.2021, p. 28- "Ammortamenti per area" - Poggiani F.G.

Guide Eutekne - Imposte Dirette - "Comodato" - Latorraca S. - Zeni A.

IMPOSTE SOSTITUTIVE

Regime forfetario ex L. 190/2014 - Cause ostative - Limite al possesso di redditi di lavoro dipendente - Cessazione del rapporto - Periodo di preavviso (risposta interpello Agenzia delle Entrate 24.5.2021 n. 368)

Una delle condizioni che preclude l'applicazione del regime forfetario si realizza per il possesso di redditi di lavoro dipendente e a questi assimilati eccedenti l'importo di 30.000,00 euro ([art. 1](#) co. 57 lett. d-ter) della L. 190/2014). Il periodo da considerare per il calcolo del limite è l'anno precedente a quello in cui si intende accedere o permanere nel regime agevolato.

Tale causa di esclusione, abrogata dalla L. [145/2018](#) e reintrodotta dalla L. [160/2019](#) a decorrere dal 2020, è stata interessata da alcuni recenti interventi ufficiali che ne hanno chiarito alcuni aspetti dubbi.

Computo del limite

Pur in assenza di indicazioni specifiche, i redditi di lavoro dipendente e di pensione e i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente dovrebbero essere considerati facendo applicazione dei criteri generali di determinazione dettati dagli [artt. 51](#) e [52](#) del TUIR. Dunque:

- rileverebbero le somme e i valori percepiti in un dato anno (principio di cassa), considerando tali anche quelli corrisposti entro il giorno 12 del mese di gennaio del periodo d'imposta successivo a quello cui si riferiscono (principio di cassa allargato);

- non dovrebbero essere considerati i valori espressamente esclusi da tassazione ai sensi dell'[art. 51](#) co. 2 del TUIR.

Somme assoggettate a tassazione separata

Poiché la norma richiama espressamente i redditi di lavoro dipendente e quelli a questi assimilati di cui agli [artt. 49](#) e [50](#) del TUIR, ai fini della determinazione del limite rilevano "solo i redditi percepiti in via ordinaria, senza tener conto di fattori errati che potrebbero falsare la determinazione di tali importi ai fini della predetta soglia". Sulla base di tale indicazione, con la risposta a interpello 14.4.2020 n. [102](#), sono stati esclusi dal limite gli emolumenti arretrati assoggettati a tassazione separata. Il riferimento ai redditi "percepiti in via ordinaria" sembrerebbe deporre a favore dell'esclusione dal computo del predetto limite delle altre somme aventi natura straordinaria assoggettate a tassazione separata.

Premi di risultato assoggettati a tassazione sostitutiva

Devono invece essere considerate le somme percepite a titolo di premi di risultato in virtù di contratti collettivi, assoggettate all'imposta sostitutiva del 10% in quanto, indipendentemente dalle modalità di tassazione, tali somme sarebbero percepite in via ordinaria nell'ambito della prestazione lavorativa fornita e, conseguentemente, risulterebbero significative ai fini della determinazione del predetto limite (risposta a interpello 23.9.2020 n. [398](#)).

Indennità, proventi e somme sostitutive di reddito di lavoro dipendente

In forza dell'[art. 6](#) co. 2 del TUIR, sono assoggettate a tassazione come redditi di lavoro dipendente le indennità, le somme o i valori percepiti in sostituzione di redditi di lavoro dipendente o equiparati a questi: ad esempio, la cassa integrazione, le indennità dipendenti dallo stato di disoccupazione, l'indennità di maternità (C.M. 23.12.97 n. [326](#), § 1.5). In linea di principio, quindi, tali somme dovrebbero concorrere alla formazione del limite previsto dalla causa ostativa in esame; tuttavia, ad una diversa conclusione potrebbe giungersi considerando le risposte sopra citate, nelle quali è stato precisato che si assumono come rilevanti le somme percepite in via ordinaria nell'ambito della prestazione lavorativa fornita. Sul punto, sarebbe necessario uno specifico chiarimento ufficiale.

Rapporti di lavoro all'estero

Anche i redditi derivanti da rapporti di lavoro dipendente instaurati all'estero, indipendentemente dalla residenza del percettore, sono computati ai fini della causa ostativa in esame (risposte a interpello Agenzia delle Entrate 16.4.2021 n. [257](#), 3.2.2021 n. [81](#) e 16.9.2020 n. [359](#)).

Cessazione del rapporto

La verifica della soglia di 30.000,00 euro è irrilevante se il rapporto di lavoro è cessato. Al riguardo, la circ. Agenzia delle Entrate 4.4.2016 n. [10](#) aveva specificato che il limite va comunque verificato se, dopo la cessazione del rapporto:

- sono percepiti redditi di pensione, autonomamente rilevanti ai fini del raggiungimento della soglia;
- è stato intrapreso un nuovo rapporto di lavoro ancora in essere al 31 dicembre dell'anno precedente.

Sempre la citata circolare aveva chiarito che rilevano esclusivamente le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nell'anno precedente a quello di applicazione del regime forfetario. La cessazione del rapporto avvenuta, ad esempio, a maggio 2021, non sarebbe quindi idonea ad evitare di considerare la soglia dei 30.000,00 euro ai fini dell'applicabilità del regime forfetario per una nuova attività avviata a giugno dello stesso anno.

Tale interpretazione restrittiva è stata oggetto di critiche in dottrina atteso che, come riportato nella stessa circolare, la previsione intenderebbe "*incoraggiare il lavoratore rimasto senza impiego e senza trattamento pensionistico mediante la concessione di agevolazioni fiscali*". Ciò nonostante, l'originaria impostazione è stata ribadita nei documenti di prassi più recenti.

Periodo di preavviso

L'interpretazione sopra riportata è stata ribadita nella risposta a interpello 24.5.2021 n. [368](#), nella quale l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la conclusione del rapporto lavorativo non coincide con le dimissioni, bensì con l'effettiva cessazione della retribuzione e degli altri diritti connessi al rapporto di lavoro al termine del periodo di preavviso. Pertanto, il soggetto che abbia dato le dimissioni nel 2020, ma concluso il periodo di preavviso all'inizio del 2021, non può applicare il regime agevolato per la nuova attività avviata nel 2021.

art. 1 co. 57 L. 23.12.2014 n. 190

Risposta interpello Agenzia Entrate 24.5.2021 n. 368

Risposta interpello Agenzia Entrate 23.9.2020 n. 398

Risposta interpello Agenzia Entrate 3.2.2021 n. 81

Risposta interpello Agenzia Entrate 16.4.2021 n. 257

Il Quotidiano del Commercialista del 21.2.2020 - "Regime forfetario dubbio per chi si dimette nel 2020" - Cotto - Rivetti

Il Quotidiano del Commercialista del 25.5.2021 - "Forfetari, il rapporto di lavoro cessato in corso d'anno non fa superare la causa di esclusione" - Redazione

Il Quotidiano del Commercialista del 28.5.2021 - "Cessazione del rapporto di lavoro con effetti modesti nel regime forfetario" - Rivetti

PREVIDENZA

Ammortizzatori sociali - Fondo di solidarietà bilaterale per le attività professionali - Contributo ordinario - Versamento e regolarizzazione - Istruzioni (circ. INPS 26.5.2021 n. 77)

Con la circ. 26.5.2021 n. [77](#), l'INPS ha illustrato la disciplina del Fondo di solidarietà bilaterale per le attività professionali, istituito dal DM 27.12.2019 n. [104125](#), e fornito altresì le istruzioni per la compilazione del flusso UniEmens e la regolarizzazione degli arretrati ai datori di lavoro interessati.

L'Istituto comunicherà inoltre la data di piena operatività del Fondo con una successiva circolare.

Il Fondo

Ai sensi dell'[art. 2](#) del DM 27.12.2019 n. 104125, il Fondo ha lo scopo di garantire ai dipendenti dei datori di lavoro del settore delle attività professionali (così come individuati dai codici ATECO di cui all'allegato 2 alla circolare), che occupano mediamente più di 3 dipendenti, una tutela in costanza di rapporto di lavoro nei casi di riduzione o sospensione dell'attività lavorativa per le causali previste in materia di:

- Cassa integrazione guadagni ordinaria (CIG), dall'[art. 11](#) del DLgs. 148/2015;
- Cassa integrazione guadagni straordinaria (CIGS), dall'[art. 21](#) del DLgs. 148/2015.

I soggetti interessati alle misure sono tutti i lavoratori dipendenti, inclusi gli apprendisti con un contratto di apprendistato professionalizzante. Restano, invece, esclusi i dirigenti.

Prestazione

In favore dei lavoratori dipendenti di datori di lavoro rientranti nella disciplina del Fondo in argomento viene erogato un assegno ordinario in caso di riduzione dell'orario di lavoro o sospensione temporanea dell'attività lavorativa.

L'assegno è:

- pari alla prestazione dell'integrazione salariale, con i relativi massimali;
- riconosciuto solo ai lavoratori interessati alla riduzione o sospensione e al ricorrere di precise condizioni (previste dall'[art. 7](#) del DM 27.12.2019 n. 104125).

In merito alle prestazioni, l'INPS provvederà a fornire le istruzioni operative con una successiva circolare.

Codici di autorizzazione

Alle posizioni contributive dei datori di lavoro tenuti all'iscrizione al Fondo verrà assegnato il codice di autorizzazione:

- "0S" (con contestuale eliminazione del codice "0J");
- "6G", ai datori di lavoro che operano con più posizioni contributive sul territorio nazionale e realizzano il requisito occupazionale di più di 3 dipendenti computando i lavoratori denunciati su più matricole;
- "2C", ai datori di lavoro che operano con più posizioni contributive sul territorio nazionale e realizzano il requisito occupazionale di più di 15 dipendenti computando i lavoratori denunciati su più matricole.

Negli ultimi due casi i datori di lavoro sono tenuti a darne comunicazione all'INPS.

La contribuzione

Il Fondo viene finanziato attraverso il versamento di due tipologie di contributo: ordinario e addizionale.

Il contributo ordinario è:

- dovuto mensilmente a decorrere dal periodo di paga relativo a marzo 2020 (mese di entrata in vigore del DM 27.12.2019 n. [104125](#));
- calcolato sulla retribuzione imponibile ai fini previdenziali di tutti i dipendenti (eccetto i lavoratori non rientranti nella disciplina, come i dirigenti);
- pari allo 0,45%, per i datori di lavoro che occupano mediamente più di 3 dipendenti e sino a 15 dipendenti, ovvero allo 0,65% per quelli che occupano più di 15 dipendenti;
- ripartito tra datore di lavoro (due terzi) e lavoratore (un terzo).

I datori di lavoro rientranti nella disciplina del Fondo in argomento non sono quindi più soggetti al versamento del contributo al FIS.

Invece, il contributo addizionale è:

- versato in caso di erogazione dell'assegno ordinario;
- calcolato, nella misura del 4%, sulle retribuzioni imponibili ai fini previdenziali perse dai lavoratori che fruiscono della prestazione;
- a carico del datore di lavoro.

Versamento del contributo ordinario

A partire dal mese di maggio 2021, la contribuzione ordinaria sarà calcolata nell'aliquota complessiva applicata sulle retribuzioni imponibili ai fini previdenziali di tutti i lavoratori dipendenti (esclusi i dirigenti e gli apprendisti con contratto di apprendistato non professionalizzante).

Per la regolarizzazione della contribuzione dovuta per il periodo compreso tra marzo 2020 e aprile 2021, le aziende interessate dovranno valorizzare, nell'elemento "CausaleADebito", il codice di nuova istituzione "M179" (ovvero "M189" per le aziende con più di 15 dipendenti), entro il giorno 16 del terzo mese successivo a quello di pubblicazione della circolare in commento.

I datori di lavoro che abbiano versato il contributo ordinario al FIS nel periodo marzo 2020-aprile 2021 potranno (dopo aver ottenuto il codice "0S") recuperare il contributo indicando l'importo indebitamente versato con il codice conguaglio "L220", entro il giorno 16 del terzo mese successivo a quello di pubblicazione della circolare.

art. 26 DLgs. 14.9.2015 n. 148

art. 7 DM 27.12.2019 Ministero del Lavoro e delle politiche sociali n. 104125

DM 27.12.2019 Ministero del Lavoro e delle politiche sociali n. 104125

Circolare INPS 26.5.2021 n. 77

Il Quotidiano del Commercialista del 27.5.2021 - "Possibile versare il contributo ordinario al Fondo di solidarietà per le attività professionali" - Silvestro

Il Sole - 24 Ore del 27.5.2021, p. 37- "Fondo bilaterale attività professionali, arrivano le istruzioni dell'Inps" - M. Piz.

Italia Oggi del 27.5.2021, p. 29- "Arriva la Cig negli studi" - Cirioli D. Guide

Eutekne - Previdenza - "Fondi di solidarietà" - Mamone L.

Immobili

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Agevolazione per l'acquisto della prima casa da parte di soggetti minori di 36 anni - Novità del DL 73/2021 (c.d. DL "Sostegni-bis")

L'art. 64 co. 6-11 del DL 73/2021 prevede una nuova agevolazione per l'acquisto della "prima casa" di abitazione, per i soggetti di età inferiore a 36 anni, con un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000,00 euro, consistente nell'esenzione dalle imposte d'atto (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale) e, per gli atti imponibili ad IVA, in un credito d'imposta pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto medesimo, nonché nell'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione degli immobili agevolati.

Ambito temporale

Il beneficio è temporalmente limitato agli atti stipulati tra il 26.5.2021 e il 30.6.2022.

Ambito oggettivo

L'agevolazione riguarda:

- non solo gli atti a titolo oneroso di acquisto della proprietà;
- ma anche gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.

Per quanto concerne l'oggetto dell'acquisto, deve trattarsi di «*prime case*» di abitazione⁴, escluse quelle catastalmente classificate in A/1, A/8 o A/9, «*come definite dalla Nota Il-bis*» all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86.

Ambito soggettivo

Dal punto di vista soggettivo, il beneficio si applica limitatamente ai trasferimenti operati a favore di soggetti

che soddisfino entrambe le seguenti condizioni:

- non abbiano ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato;
- hanno un ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui.

Condizioni di "prima casa"

Si ritiene che l'atto di acquisto debba rispettare tutte le condizioni previste per l'acquisto della "prima casa" dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR [131/86](#), anche se la formulazione normativa da questo punto di vista non è impeccabile, in quanto richiama la Nota II-bis con riferimento al tipo di abitazione trasferito, anziché alle condizioni dell'acquisto.

Contenuto dell'agevolazione

L'agevolazione si muove su più fronti, in quanto riguarda, da un lato, le imposte d'atto dovute sull'atto di trasferimento a titolo oneroso (IVA, imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale) e, dall'altro, l'imposta sostitutiva sul finanziamento.

In primo luogo, l'[art. 64](#) co. 6 del DL 73/2021 prevede che, in presenza di tutti gli elementi e le condizioni sopra illustrate, l'atto di acquisto vada esente dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale, mentre si ritiene restino dovute l'imposta di bollo nonché i tributi speciali catastali, non potendo operare l'[art. 10](#) co. 3 del DLgs. 23/2011.

In seconda battuta, l'[art. 64](#) co. 7 del DL 73/2021 dispone che, ove l'atto di acquisto di cui al comma 6 risulti imponibile ad IVA, agli acquirenti infra-trentaseienni spetti "un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto", che può essere utilizzato:

- 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;
- in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;
- in compensazione nel modello F24 ai sensi del DLgs. [241/97](#).

In nessun caso il credito può essere rimborsato.

In virtù della generica formulazione dell'[art. 64](#) co. 6 del DL 73/2021, l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale da esso prevista sembra potersi applicare a prescindere dal regime di alternatività IVA-registro. In breve, la nuova norma sembra strutturata in modo da prevedere in modo generalizzato l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, per tutti gli atti di acquisto che soddisfino le condizioni di legge ([art. 64](#) co. 6 del DL 73/2021), sia ove posti in essere da soggetti privati che da soggetti IVA ed a prescindere dal regime IVA (esenzione o imponibilità). Poi, il comma 7 restringe il campo agli atti di cui al comma 6, ma soggetti ad IVA, prevedendo il credito di imposta che, quindi, sembra associarsi all'esenzione dalle imposte d'atto (come espressamente affermato nella relazione tecnica alla primissima bozza del decreto).

Esenzione per gli atti di finanziamento

L'[art. 64](#) co. 8 del DL 73/2021 prevede l'esenzione dall'imposta sostitutiva sui finanziamenti di cui all'art. 18 del DPR [601/73](#), per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo a condizione che:

- sussistano le condizioni e i requisiti di cui al comma 6;
- la sussistenza degli stessi risulti da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo.

Decadenza e carenza delle condizioni

In caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni sopra illustrate, o di decadenza da dette agevolazioni, per il recupero delle imposte dovute e per la determinazione delle sanzioni e degli interessi si applicano le disposizioni previste dalla Nota II-bis all'art. [1](#) della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86 e dall'[art. 20](#) del DPR 601/73.

art. 64 DL 25.5.2021 n. 73

Tariffa Parte I art. 1 TUR

Il Quotidiano del Commercialista del 27.5.2021 - "Acquisto prima casa esente dalle imposte d'atto per gli under 36" - Mauro

Il Sole - 24 Ore del 27.5.2021, p. 34 - "Prima casa, zero imposte per acquisti di under 36" - Busani A. Guide Eutekne - IVA e imposte indirette - "Prima casa" - Mauro A.

Il Quotidiano del Commercialista del 4.5.2021 - "In arrivo un nuovo contributo a fondo perduto" - Alberti - Mauro

Leggi in evidenza

FISCALE

PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 24.5.2021 N. 125708

FISCALE

ACCERTAMENTO - DICHIARAZIONI - MODELLO 730 - 730/2021 - Controlli preventivi sui modelli 730/2021 con rimborsi - Approvazione dei criteri per individuare gli elementi di incoerenza

L'art. 5 co. 3-bis del DLgs. 21.11.2014 n. 175 stabilisce che l'Agenzia della Entrate può effettuare controlli preventivi nel caso di presentazione del modello 730 direttamente da parte del contribuente, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta assistenza fiscale, con modifiche rispetto alla dichiarazione precompilata che incidono sulla determinazione del reddito o dell'imposta e che:

- presentano elementi di incoerenza rispetto a particolari criteri, determinati con provvedimento della stessa Agenzia;
- ovvero determinano un rimborso di importo superiore a 4.000,00 euro.

In attuazione di tale disposizione, con il presente provvedimento sono stati approvati i criteri per individuare gli elementi di incoerenza da utilizzare per effettuare i controlli preventivi dei modelli 730/2021 che determinano un rimborso in capo al contribuente. L'Agenzia delle Entrate ha, in sostanza, confermato i criteri che erano stati approvati in relazione ai:

- modelli 730/2017 (cfr. provv. 9.6.2017 n. 108815);
- modelli 730/2018 (cfr. provv. 25.6.2018 n. 127084);
- modelli 730/2019 (cfr. provv. 19.6.2019 n. 207079);
- modelli 730/2020 (cfr. provv. 5.6.2020 n. 225347).

Criteri per determinare gli elementi di incoerenza

Per identificare i suddetti elementi di incoerenza, viene stabilito che occorre individuare:

- lo scostamento per importi significativi dei dati risultanti nei modelli di versamento, nelle Certificazioni Uniche e nelle dichiarazioni dell'anno precedente;
- oppure la presenza di altri elementi di significativa incoerenza rispetto ai dati inviati da enti esterni o a quelli esposti nelle Certificazioni Uniche.

È inoltre considerata quale elemento di incoerenza delle dichiarazioni dei redditi modello 730/2021 con esito a rimborso, la presenza di situazioni di rischio individuate in base alle irregolarità verificatesi negli anni precedenti.

Svolgimento dell'attività di controllo

La suddetta attività di controllo preventiva può avvenire in via automatizzata o mediante verifica della documentazione giustificativa, entro quattro mesi dal termine previsto per la trasmissione del modello 730, ovvero dalla data della trasmissione, se questa è successiva a tale termine.

Restano comunque fermi i controlli previsti in materia di imposte sui redditi.

Erogazione del rimborso al contribuente

Al termine delle operazioni di controllo preventivo, l'Agenzia delle Entrate eroga il rimborso che risulta spettante non oltre il sesto mese successivo al termine previsto per la trasmissione del modello 730, ovvero dalla data della trasmissione, se questa è successiva a detto termine.

Modelli 730 presentati mediante CAF e professionisti

Per effetto dell'art. 1 co. 4 del DLgs. 175/2014, la suddetta disciplina in materia di controlli preventivi si applica anche in relazione ai modelli 730 presentati:

- tramite i CAF e i professionisti abilitati che prestano assistenza fiscale;
- a prescindere che si tratti di una dichiarazione precompilata (modificata o meno) o di una dichiarazione presentata secondo le modalità ordinarie.

Effetti ai fini dei conguagli

Se il modello 730/2021 è stato incluso nei controlli preventivi:

- l'Agenzia delle Entrate non rende disponibile il risultato contabile per l'effettuazione dei conguagli (modello 730-4) e ne informa il soggetto che ha prestato assistenza fiscale (professionista, CAF o sostituto d'imposta) o il contribuente in caso di presentazione diretta;

- il contribuente deve provvedere autonomamente al versamento del secondo o unico acconto relativo all'IRPEF e/o alla cedolare secca sulle locazioni, entro il 30 novembre, mediante il modello F24 (cfr. circ. Agenzia delle Entrate 12 marzo 2018 n. 4, § 7).

Modelli 730/2021 con l'INPS quale sostituto d'imposta

A partire dai modelli 730/2020, per effetto delle modifiche apportate dal provv. Agenzia delle Entrate 21.11.2019 n. 890659 al precedente provv. 12.3.2019 n. 58168, è stata disposta l'estensione all'INPS delle ordinarie procedure di ricezione dei modelli 730-4 resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate, come avviene nei confronti degli altri sostituti d'imposta, anche quando il modello 730 sia stato presentato ad un CAF o professionista abilitato; in precedenza, infatti, in tali casi l'INPS riceveva i modelli 730-4 mediante l'utilizzo dei propri canali telematici.

A fini dei controlli preventivi, pertanto, le ordinarie procedure si estendono anche ai modelli 730/2021 presentati ad un CAF o professionista con l'INPS quale sostituto d'imposta.

Scadenze della settimana

30 maggio 2021, Domenica***Imposta di registro**

Locatore/locatario - Registrazione nuovi contratti di locazione di immobili con decorrenza inizio mese - Pagamento imposta per i nuovi contratti, rinnovi e annualità

Imposte dirette

Società con esercizio coincidente con l'anno solare che hanno approvato il bilancio il 29 aprile - Deposito della copia del bilancio e dei relativi allegati presso il Registro delle imprese

Ritenute sui redditi di lavoro dipendente e assimilati, imposte sui redditi, IVA, contributi previdenziali e assistenziali, premi INAIL

Enti sportivi - Effettuazione, senza sanzioni e interessi, dei versamenti e adempimenti sospesi a gennaio e febbraio 2021 o della prima rata

31 maggio 2021, Lunedì**Antiriciclaggio**

Soggetti che effettuano operazioni in oro - Termine per effettuare la dichiarazione telematica alla Banca d'Italia-UIF delle operazioni, di valore pari o superiore a 12.500,00 euro, compiute nel mese precedente

Contributi ENPALS

Soggetti che svolgono attività nell'ambito dello spettacolo e dello sport - Presentazione telematica della denuncia contributiva relativa al mese precedente, tramite il flusso "UNIEMENS"

Contributi INPS

Datori di lavoro agricolo - Presentazione in via telematica della denuncia contributiva della manodopera occupata, relativa al mese precedente, tramite il flusso "UNIEMENS"

Contributi INPS lavoratori dipendenti

Datori di lavoro - Presentazione in via telematica, direttamente o tramite intermediario, delle denunce retributive e contributive dei lavoratori dipendenti, modelli "UNIEMENS", relative al mese precedente

Contributi previdenziali e premi INAIL

Datori di lavoro, committenti e associanti in partecipazione - Termine per la registrazione sul libro unico del lavoro dei dati relativi al mese precedente

Contributo INPS ex L. 335/95

Committenti e associanti in partecipazione - Presentazione in via telematica, direttamente o tramite intermediario, delle denunce modelli "UNIEMENS" relative ai compensi corrisposti nel mese precedente

Imposta di bollo

Soggetti passivi IVA residenti o stabiliti in Italia - Versamento dell'imposta di bollo per le fatture elettroniche emesse nel trimestre gennaio-marzo, salvo differimento al 30 settembre per importi fino a 250,00 euro

Imposta sulle assicurazioni

Assicuratori - Presentazione della denuncia dell'ammontare complessivo dei premi ed accessori incassati nell'anno precedente, su cui è dovuta l'imposta, distinti per categorie di assicurazioni

Assicuratori - Versamento dell'imposta dovuta sui premi ed accessori incassati nel mese di aprile e degli eventuali conguagli dell'imposta dovuta sui premi ed accessori incassati nel mese di marzo

Imposte dirette

Imprese, professionisti ed enti non commerciali - Termine finale per l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate della comunicazione delle spese del 2020 ammissibili al credito d'imposta per l'adeguamento degli ambienti di lavoro

Lavoratori dipendenti stagionali, intermittenti, del settore turismo e spettacolo, lavoratori autonomi occasionali e incaricati vendite a domicilio - Presentazione all'INPS della domanda per l'ulteriore l'indennità di 2.400,00 euro

Nuclei familiari in possesso di determinati requisiti - Termine per presentare all'INPS la domanda di corresponsione del previsto "reddito di emergenza" (REM)

ONLUS, ODV e APS - Termine per adeguarsi alle disposizioni inderogabili del DLgs. 3.7.2017 n. 117 sul Terzo settore, modificando gli statuti con le modalità e le maggioranze previste per le deliberazioni dell'assemblea ordinaria

Imposte dirette e IVA

Banche, Poste, SIM, SGR, altri intermediari - Comunicazione telematica all'Agenzia Entrate e/o Dogane e Monopoli delle risposte negative cumulative sulle richieste di indagini bancarie, consegnate nel mese precedente

IRPEF e IRES

Banche, Poste, SIM, SGR, assicurazioni, fiduciarie, altri intermediari finanziari - Trasmissione telematica Anagrafe tributaria dei dati relativi alle variazioni o all'instaurazione di nuovi rapporti intervenute nel mese precedente

Banche, Poste, SIM, SGR, società fiduciarie e altri intermediari finanziari - Trasmissione telematica all'Anagrafe tributaria dei dati del mese precedente relativi alle c.d. "operazioni extra-conto" e agli altri rapporti intrattenuti

IVA

Enti non commerciali e produttori agricoli esonerati - Versamento e dichiarazione dell'imposta sugli acquisti intracomunitari di beni e sugli acquisti di beni e servizi da soggetti non residenti, registrati nel secondo mese precedente

Soggetti che gestiscono impianti di distribuzione stradale - Trasmissione telematica all'Agenzia delle Dogane dei corrispettivi delle cessioni di benzina o gasolio per autotrazione, effettuate nel mese precedente e non documentate con fattura

Soggetti con partita IVA - Emissione fatture relative alle cessioni di beni effettuate dal cessionario nei confronti di un soggetto terzo per il tramite del proprio cedente, in relazione ai beni consegnati o spediti nel mese precedente

Soggetti con partita IVA - Fatturazione, registrazione e annotazione delle operazioni effettuate nel mese

precedente da sedi secondarie

Soggetti passivi IVA, salvo esoneri - Trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate, direttamente o tramite un intermediario abilitato, dei dati delle liquidazioni periodiche IVA relative al trimestre gennaio-marzo

Prelievo erariale unico (PREU)

Concessionari della rete telematica per gli apparecchi da gioco di cui all'art. 110 co. 6 del TULPS - Comunicazione ai Monopoli di Stato dei dati dei responsabili solidali per le somme giocate nel periodo contabile marzo-aprile

Concessionari della rete telematica per gli apparecchi da gioco di cui all'art. 110 co. 6 del TULPS - Versamento della rata mensile e degli interessi legali, in caso di accoglimento dell'istanza di rateizzazione

Tributi

Soggetti che, entro il 13.11.2018, hanno definito atti di accertamento con adesione sottoscritti entro il 24.10.2018 - Termine per versare l'undicesima rata trimestrale delle somme dovute, con applicazione degli interessi legali

Soggetti che, entro il 23.11.2018, hanno definito inviti al contraddittorio, notificati entro il 24.10.2018 - Termine per versare l'undicesima rata trimestrale delle somme dovute, con applicazione degli interessi legali

Soggetti che, entro il 31.5.2019, hanno definito liti pendenti con l'Agenzia delle Entrate, con ricorso notificato entro il 24.10.2018 - Termine per versare la nona rata trimestrale delle somme dovute, con gli interessi legali

Soggetti che, nel mese di novembre 2018, hanno definito avvisi di accertamento o di liquidazione, notificati entro il 24.10.2018 - Termine per versare l'undicesima rata trimestrale delle somme dovute con applicazione degli interessi legali

Tributi e contributi

Soggetti che, entro il 31.5.2019, hanno definito processi verbali di constatazione, notificati entro il 24.10.2018 - Termine per versare la nona rata trimestrale delle somme dovute, con applicazione degli interessi legali

01 giugno 2021, Martedì

Imposte dirette

Società di medie dimensioni colpite dalla pandemia, che hanno effettuato aumenti di capitale a pagamento dal 20.5.2020 al 30.6.2021 - Inizio presentazione istanza all'Agenzia delle Entrate per il previsto credito d'imposta

IRPEF e IRES

Imprese di autotrasporto di merci per conto di terzi - Termine iniziale, dalle ore 10.00, per presentare al soggetto gestore (RAM spa), mediante PEC, le domande di contributi (secondo periodo) per il rinnovo del parco veicolare

02 giugno 2021, Mercoledì*

Antiriciclaggio

Banche, Poste e altri intermediari finanziari - Trasmissione telematica alla UIF delle comunicazioni riguardanti i dati aggregati delle operazioni effettuate nel terzo mese precedente

Altre scadenze

05 giugno 2021, Sabato*

Imposta sugli intrattenimenti ed IVA

Società e associazioni sportive dilettantistiche, pro-loco, bande musicali, cori e compagnie teatrali amatoriali, ecc. - Annotazione sull'apposito prospetto degli abbonamenti rilasciati nel mese di maggio

10 giugno 2021, Giovedì

IRPEF, IRAP, addizionali, imposte sostitutive e patrimoniali

Eredi delle persone decedute dal 10.8.2020 al 10.12.2020 - Presentazione in via telematica dei modelli REDDITI 2020 e IRAP 2020 cui era obbligato il defunto

Eredi delle persone decedute dal 10.8.2020 al 10.12.2020 - Regolarizzazione dichiarazioni infedeli e versamenti relativi agli anni precedenti, in relazione all'operato del defunto

Tributi

Contribuenti "solari" che conservano documenti o registri in forma informatica - Termine per concludere il processo di conservazione informatica dei documenti relativi all'anno 2019, mediante l'apposizione del riferimento temporale