

## IVA

---

# ***Giovani under 36: spetta il credito d'imposta al figlio che subentra al padre***

di **Fabio Garrini**



Il credito d'imposta Iva riguardante l'acquisto di abitazioni da parte dei giovani "under 36" può essere computato anche sulle **fatture di acconto emesse nei confronti di un genitore**, che poi abbia intestato l'immobile al figlio, in possesso dei requisiti.

Con la **risposta ad istanza di interpello n. 261** pubblicata ieri, 11.05.2022, l'Agenzia delle Entrate conferma tale diritto, a patto che il contribuente abbia rispettato quanto previsto dall'[articolo 1404 cod. civ.](#) in relazione alla **dichiarazione di nomina** per il contratto con persona da nominare.

### **L'agevolazione per l'acquisto della prima casa da parte dei giovani**

Per gli **atti stipulati entro il 31 dicembre 2022** (originariamente l'agevolazione era limitata al 30 giugno, ma è stata estesa di un ulteriore semestre ad opera dell'[articolo 1, comma 151, L. 234/2021](#), Legge di bilancio per il 2022), l'[articolo 64, commi 6-11, D.L. 73/2021](#) (Decreto Sostegni-bis) ha introdotto un'agevolazione a favore dei giovani con situazione economica limitata per l'acquisto della prima casa, consistente nell'**esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale**, ovvero un **credito d'imposta pari all'Iva** corrisposta per l'acquisto di tale immobile.

Tali benefici riguardano le prime case diverse da quelle di lusso (categoria catastale A1, A8 e A9), come definite dalla nota II-bis all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986 (si tratta infatti di un "di cui" della nota agevolazione prima casa).

I requisiti per fruire dell'agevolazione sono **due**. I beneficiari, infatti:

- **non devono ancora aver compiuto trentasei anni** di età nell'anno in cui l'atto è rogitato

(il cosiddetto "requisito anagrafico") e

- devono avere un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (**Isee**), **non superiore a 40.000 euro annui (il "requisito economico")**.

**Il credito d'imposta Iva** 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 può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi, ovvero ancora può essere utilizzato in **compensazione**.

Nel caso di utilizzo nella dichiarazione dei redditi occorre compilare il rigo **CR13** del modello Redditi 2022 ovvero il rigo **G8** del modello 730 2022.

### **La nomina dell'acquirente**

Il caso esaminato riguarda un **contribuente**, in possesso dei requisiti per fruire delle agevolazioni previste dall'[articolo 64 D.L. 73/2021](#), che intende **acquistare un fabbricato, la cui cessione è assoggettata ad Iva** (pari al 4% in quanto in possesso dei requisiti "prima casa").

È stato precedentemente stipulato un **contratto preliminare a nome del padre del contribuente**, nel quale quest'ultimo si è **riservato la possibilità di nominare un diverso soggetto** in sede di stipula del rogito di trasferimento dell'immobile. Le **fatture** relative alla caparra e agli acconti, emesse dall'impresa costruttrice, sono state intestate al padre, firmatario del compromesso.

Il tema sul quale è stata interpellata l'Agenzia riguarda la possibilità che il figlio, al quale è stato intestato l'immobile, possa fruire del **credito d'imposta per l'intero ammontare dell'Iva** sull'acquisto, **indipendentemente dal fatto che le fatture di acconto fossero state intestate al padre**.

Per portare la **soluzione positiva** al quesito ricevuto, l'Agenzia rammenta il contenuto dell'[articolo 1404 del cod. civ.](#), riguardante il "*Contratto per persona da nominare*" evidenziando come sia necessario un primo aspetto formale: affinché l'Istante si sostituisca, quale parte contrattuale del contratto preliminare originariamente stipulato dal padre "per sé o per persona da nominare", acquisendo i diritti ed assumendo gli obblighi derivanti dal contratto medesimo con effetto dal momento in cui questo fu stipulato (incluso avvalersi dei pagamenti di caparra e acconti già effettuati dal padre), è **necessaria una dichiarazione di nomina** rispondente alle richieste dell'[articolo 1404 cod. civ.](#) richiamato.

L'Agenzia ricorda che il credito d'imposta previsto dall'[articolo 64 D.L. 73/2021](#) risulta "*di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto*"; conseguentemente sarà necessario che **dall'atto di compravendita** dell'immobile, stipulato dall'Istante in seguito alla sua nomina, **risulti l'ammontare dell'Iva corrisposta** in relazione

all'acquisto agevolato (quindi anche l'imposta addebitata nelle fatture di acconto intestate al padre), che andrà a costituire il **credito d'imposta riconosciuto a favore dell'acquirente**.