

STUDIO CANTONI
CIRCOLARE PER LA CLIENTELA
N. 46 DEL 28.06.2024

COMPENSABILITA' DEI RUOLI OLTRE 100 MILA EURO

L'Agenzia delle Entrate con la risposta all'interpello n. 136 del 20 giugno ha chiarito i confini dell'esclusione del divieto di compensazione in presenza di debiti iscritti a ruolo superiori ad euro 100.000 per i quali è in corso regolare rateazione.

L'Agenzia delle Entrate nell'interpretare la norma contenuta nell'art. 37, comma 49-quinquies, del D.L. 223/2006 ha specificato che:

- (i) la preclusione alla possibilità di portare in compensazione i crediti fiscali non opera in presenza di carichi iscritti a ruolo per i quali è stata concessa la rateazione;
- (ii) e comunque, i limiti alla compensazione non si applicano ai crediti derivanti da bonus edilizi di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, ceduti alla Società ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020, trattandosi di crediti d'imposta di natura agevolativa.

In sintesi le Entrate specificano che la compensazione è possibile se la rateizzazione per il ruolo superiore a 100.000 è correttamente adempiuta.

**AGEVOLAZIONE UNDER 36 PER ACQUISTI EFFETTUATI A GENNAIO E
FEBBRAIO 2024**

La circolare n. 14/2024 dell'Agenzia delle Entrate riguarda la proroga dell'agevolazione prima casa "under 36" con particolare attenzione alla disciplina transitoria riguardante gli acquisti effettuati a gennaio-febbraio 2024.

La proroga consente di applicare l'agevolazione "prima casa under 36" di cui all'art. 64 commi 6-9 del DL 73/2021 (che, originariamente, riguardava i contratti stipulati entro il 31 dicembre 2023) ai contratti definitivi stipulati entro il 31 dicembre 2024, purché sia stato sottoscritto e registrato il relativo preliminare entro il 31 dicembre 2023.

Dato che la moratoria è stata introdotta dalla legge di conversione del decreto Milleproroghe ed entrata in vigore il 29 febbraio, coloro che hanno stipulato contratti di acquisto della prima casa tra il 1° gennaio 2024 e il 29 febbraio 2024, in presenza delle condizioni per ottenere il beneficio "rinforzato" under 36 (compreso il preliminare registrato entro fine 2023), non hanno potuto applicare l'agevolazione, perché la proroga non era ancora stata varata. Essi hanno scontato le imposte previste in presenza delle condizioni per applicare l'agevolazione "prima casa" ordinaria ovvero: l'imposta di registro del 2% e le imposte ipotecaria e catastale di 100 euro complessive, oppure l'IVA al 4% e le imposte di registro,

ipotecaria e catastali fisse, nonché l'imposta sostitutiva mutui di cui all'art. 15 e ss. del DPR 601/73.

Dovendo "rimediare" alla tardività della proroga del beneficio, l'art. 3 comma 12-quaterdecies del DL 215/2023 convertito riconosce a questi contribuenti un credito d'imposta, pari alle imposte corrisposte in eccesso (rispetto a quelle dovute applicando i benefici under 36), da usare nell'anno 2025 con le stesse modalità previste dall'art. 64 comma 7 del DL 73/2021.

In proposito, la circ. n. 14/2024 precisa che il credito d'imposta non spetta agli acquirenti in via automatica, ma implica la redazione di un atto integrativo, davanti a notaio, in cui vengano richiesti i benefici "under 36" e rese le dichiarazioni relative alla sussistenza dei requisiti di età (non aver compiuto 36 anni nel 2024) e di reddito (ISEE non superiore a 40.000 euro).

Tale atto integrativo:

- può essere stipulato anche oltre il 31 dicembre 2024, ma comunque nei termini per l'utilizzo di questo credito di imposta, che va utilizzato tra il 1° gennaio 2025 e il 31 dicembre 2025;
- va esente da imposta di registro, posto che una diversa soluzione penalizzerebbe i soggetti che hanno stipulato entro il 29 febbraio 2024.

IMPUGNABILITA' DELL'ISCRIZIONE DI IPOTECA

La sentenza n. 18525/2022 della Suprema Corte di Cassazione affronta la distinzione tra il preavviso di ipoteca e la successiva comunicazione dell'iscrizione ipotecaria ex art. 77 del DPR n. 602 del 1973.

La Cassazione con la suddetta pronuncia ha confermato l'impugnabilità del preavviso di ipoteca precisando che tale impugnazione rappresenta una facoltà e non un onere.

Da ciò deriva, pertanto, che la mancata impugnazione dello stesso non è preclusiva della possibilità d'impugnazione dell'atto successivo.

Con riferimento al termine per impugnare l'iscrizione, i giudici di legittimità affermano che il termine di 60 giorni previsto dall'art. 21 del DLgs. n. 546 del 1992 decorre dalla comunicazione dell'avvenuta iscrizione di ipoteca e *"pertanto, solo nel caso in cui la comunicazione non abbia avuto luogo il contribuente ha facoltà di proporre ricorso avverso l'iscrizione di ipoteca nel momento in cui ne abbia avuto effettiva conoscenza"*.