

IL NOTAIO CONSIGLIA: BUROCRAZIA E SUPERBONUS

La Presidente del Consiglio Notarile di Reggio Emilia Maura Manghi, ci illustra tutto ciò che dobbiamo sapere prima di acquistare un'abitazione

La casa è ancora, per la maggior parte degli italiani, un bene primario, quello che rappresenta maggiormente la creazione di una famiglia, quello in cui si indirizza la maggior parte dei risparmi dei cittadini.

Anche i vari lockdown degli ultimi due anni hanno costretto molti italiani a trascorrere la maggior parte del tempo nelle proprie abitazioni, spesso trasformate addirittura in scuole, uffici, luoghi di lavoro e svago; a consumare tutti i pasti fra le mura domestiche, intese anche come spazi di svago e di tempo libero.

Insomma, l'importanza della casa non è mai stata tanto grande.

Sono di conseguenza stati varati diversi provvedimenti legislativi che cercano sia di rilanciare il mercato immobiliare, che di aiutare i più giovani a raggiungere l'obiettivo della proprietà dell'abitazione.

Il provvedimento più importante per quanto riguarda il primo aspetto è il **Decreto "Rilancio" 2020** - D.L. 10.5.2020 n. 34 convertito con L. 17.7.2020 n. 77, che prevede il superbonus, cioè la detrazione al 110% dall'IRPEF per una serie di interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici.

A tale proposito, più di recente il Decreto Legge n. 59, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 6 maggio 2021, ha introdotto importanti novità sul superbonus 100%, in particolare la proroga della misura che alla fine è arrivata, ma non per tutti. Salvo rare eccezioni, la tempistica per accedere al beneficio è infatti più breve, e il termine ultimo varia in base al soggetto che effettua i lavori.

Per quel che riguarda i lavori effettuati dai privati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in compro-



■ **Maura Manghi**
Presidente del Consiglio Notarile di Reggio Emilia

pietà da più persone fisiche, il termine ultimo di effettuazione delle spese detraibili, fissato al 30 giugno 2022, è prorogato al 31 dicembre 2022. Se alla data del 30 giugno 2022 saranno eseguiti lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetterà anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Per tutte le altre persone fisiche il termine ultimo è invece fissato improrogabilmente al 30 giugno 2022. Nessuna proroga anche per cooperative, Onlus, associazioni e società sportive dilettantistiche.

Per gli edifici unifamiliari non è invece prevista alcuna proroga.

Le persone fisiche possono godere della detra-



zione solo per i lavori riguardanti unità abitative, con esclusione delle abitazioni con caratteristiche di lusso (cioè iscritte in catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9).

La detrazione spetta però anche al semplice detentore dell'immobile, cioè oltre al proprietario e al nudo proprietario, anche al titolare di un diritto reale di godimento, al titolare di un contratto di locazione o di comodato purché regolarmente registrato.

Uno tra gli elementi più importanti del decreto riguarda la possibilità, a determinate condizioni, di trasformare la detrazione in sconto sul corrispettivo dovuto all'azienda che ha effettuato i lavori, o ancora, di trasformarla in credito di imposta cedibile, per esempio, a istituti di credito e intermediari finanziari.

In ultimo, dato che le pratiche per procedere con il superbonus si sono dimostrate, all'atto pratico, assai lunghe, intricate e macchinose, si è in attesa di una semplificazione delle regole, annunciata dal Governo.

Per quanto riguarda invece l'accesso dei più giovani all'acquisto dell'abitazione – che, come si ricordava all'inizio, è un atro tema fondamentale nel nostro Paese - occorre fare riferimento al decreto "Sostegni bis" (d.l. 24 maggio 2021 n. 73).

Le disposizioni più importanti sono certamente: -L'esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali per l'acquisto della "prima casa";

- L'attribuzione di equivalente credito d'imposta per l'acquisto di "prima casa" soggetto a IVA pari all'importo dell'IVA versata per l'acquisto; - L'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di abitazioni "prima casa", imposta che dovrebbe essere versata alla banca e dell'importo, per gli acquisti prima casa, dello 0,25% della somma mutuata.

Anche queste disposizioni hanno un limite temporale, essendo infatti in vigore fino al 30 giugno 2022.

Il primo requisito essenziale è dunque che l'acquisto riguardi una "prima casa", quindi non sia un immobile di lusso nelle categorie A/8, A/9 e A/1, e che sussistano tutti i requisiti soggettivi per l'acquisto della prima abitazione.

Altro requisito necessario è che l'acquirente non compia 36 anni entro il 31 dicembre dell'anno in cui effettua l'acquisto, per cui – è importante sottolinearlo con chiarezza - non basta avere 35 anni il giorno dell'acquisto, ma occorre che il requisito sussista fino al 31 dicembre.

Inoltre l'acquirente non deve avere un valore dell'ISEE superiore a Euro 40.000,00.

Ciò detto, restano tuttavia aperte alcune questioni e per le quali si attendono chiarimenti.

Non sembra, per esempio, che la dichiarazione ISEE vada allegata, ma è quantomeno necessa-



■ Nuova sede del Collegio Notarile di Reggio Emilia
Via Crispi n. 10, 42121 Reggio Emilia

rio che chi intende chiedere l'agevolazione se la procuri preventivamente, in modo da verificarne esattamente l'importo.

Inoltre, in caso di esenzione dall'imposta di registro, resta da chiarire se siano dovute la vecchia imposta di bollo (normalmente assorbita in quella di registro) e le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali (anche questi non dovuti in caso di pagamento della normale imposta di registro).

Rimane infine da chiarire se siano dovute le imposte minime di Euro 1.000,00 nel caso in cui solo uno degli acquirenti abbia i requisiti per l'esenzione o quando l'acquisto riguardi anche una pertinenza non agevolata (come la seconda autorimessa o la seconda cantina). In questo caso occorre valutare bene se sia conveniente chiedere l'agevolazione.

Per questi motivi è necessario che chi si trova nelle condizioni di poter usufruire delle esenzioni consulti il proprio notaio con un certo anticipo rispetto alla stipula dell'atto.

Sarà così possibile consigliare non solo quale documentazione produrre, ma anche concordare con l'istituto mutuante le apposite clausole da inserire nell'atto di mutuo, verificare la sussistenza dei requisiti, valutare approfonditamente la convenienza della soluzione scelta.

È importante che il notaio sia visto, anche in questo caso, come il consulente più adatto a seguire in ogni passo la pratica della compravendita e dell'eventuale mutuo, avendo particolarmente a cuore l'interesse del contraente, che quasi sempre risulta essere la parte più debole.

Per restare aggiornati rispetto alle attività del Consiglio Notarile di Reggio Emilia è possibile visitare il sito www.consiglionotarilereggioemilia.it la pagina Facebook **Notai dell'Emilia-Romagna**, o inviare una e-mail a consiglioreggioemilia@notariato.it.

Nelle pagine seguenti potete trovare l'elenco aggiornato con tutti i membri del Collegio Notarile di Reggio Emilia.

I NOTAI DI REGGIO EMILIA E PROVINCIA



PAESE	NOME E COGNOME	INFORMAZIONI STUDIO
ALBINEA	GAETANO VELARDI	P.zza Cavicchioni n. 4 Tel. 0522/1753024 Fax 0522/1753036 gaetano.velardi@notariato.it
BAGNOLO IN PIANO	VALENTINA COSENZA	P.zza Garibaldi n. 3 Tel. 0522/953854 vcosenza@notariato.it
BIBBIANO	STEFANO MUZZARELLI	Via L. Ariosto n. 2 Tel. 0522/240057 Fax 0522/259393 smuzzarelli@notariato.it
CADELBOSCO DI SOPRA	GIAN SIMONE GRASSELLI	Piazza XXV Aprile n. 4 Tel. 0522/491614 ggrasselli@notariato.it
CASALGRANDE	GIUSEPPE CAPRINO	Via Carlo Marx, n. 1/B Tel. e Fax 0522/771560 gcaprino@notariato.it
CASINA	MARIA CARMEN COSTABILE	Largo Tricolore n. 1 Tel. e Fax 0522/609191 mcostabile@notariato.it
CASTELLARANO	ANDREA FATUZZO	Via Radici Nord n. 1/B Tel 0536/859201 afatuzzo@notariato.it
CASTELNOVO DI SOTTO	GIUSEPPE VINO	Piazzale Posta n. 2 Tel. 0522/683261 Fax 0522/1571994 gvino@notariato.it
CASTELNOVO NE' MONTI	CRISTIANA GASPARINI CASARI	Via Roma n. 81 Tel. 0522/703666 Fax 0522/379709 cgasparini@notariato.it



CORREGGIO	LAURA ACAMPORA	Viale Vittorio Veneto n. 22/D Tel. 0522/1534702 lacampora@notariato.it
CORREGGIO	SAMUELE RESCINITI	Corso Mazzini n. 27 Tel. e Fax 0522/643787 sresciniti@notariato.it
CORREGGIO	LUIGI ZANICHELLI	Corso Mazzini n. 36 Tel. 0522/694963 Fax 0522/694886 lzanichelli@notariato.it
FABBRICO	ELENA COVRI	Via Trento n. 6 Tel. e Fax 0522/667184 ecovri@notariato.it
GUALTIERI	FEDERICO GRASSELLI	P.zza Bentivoglio n. 23 Tel. 0522/828776 fgrasselli@notariato.it
GUASTALLA	ROBERTO SERINO	P.zza Garibaldi n. 9 (Palazzo S. Carlo) Tel. 0522/830644 Fax 0522/839678 rserino@notariato.it
GUASTALLA	ANNA MARIA TOSI	Via Gonzaga n. 27/1 Tel. 0522/824463 Fax 0522/219154 atosi@notariato.it
MONTECCHIO EMILIA	GIUSEPPE APREDA	Via V. Veneto n. 28 Tel. 0522/687289 Fax 0523/528037 gapreda@notariato.it
NOVELLARA	GIANLUIGI MARTINI	P.zza Unita d'Italia n. 30 Tel. 0522/652287 gmartini@notariato.it
QUATTRO CASTELLA	FRANCESCA GIARONI	Via T. Taddei n.1 Loc. Puianello Tel. 0522/1307877 Fax 0522/1707232 fgiaroni@notariato.it

REGGIOLO	FILIPPO ARLEONI	P.le Artioli n.9/D Tel. 0522/972135 Fax 0522/973455 farleoni@notariato.it
REGGIO EMILIA	GIOVANNI ARICO'	P.zza Martiri VII Luglio n. 3 Tel. 0522/541514 Fax 0522/1840791 garico@notariato.it
REGGIO EMILIA	GIAN MARCO BERTACCHINI	Via Pansa n. 33 Tel. 0522/922186 Fax 0522/922189 gbertacchini@notariato.it
REGGIO EMILIA	ENRICO BIGI	Via San P.Martire n. 6 Tel.0522/451924 Fax 0522/454429 ebigi@notariato.it
REGGIO EMILIA	ANTONIO CARANCI	Via della Racchetta n. 1 Tel. 0522/406351 Fax 0522/434711 acaranci@notariato.it
REGGIO EMILIA	CECILIA CASASOLE	Largo Giambellino n. 2 Tel. 0522/580204 Fax 0522/1840471 ccasasole@notariato.it
REGGIO EMILIA	MIRKO CASELLA	Via Emilia all'Ospizio n. 16 Tel. 0522/1306649 mcasella@notariato.it
REGGIO EMILIA	GIUSEPPE CHIANTERA	Via Emilia San Pietro n. 45 Tel. e Fax 0522/440097 gchiantera@notariato.it
REGGIO EMILIA	TERESA DI GIROLAMO	Via Emilia San Pietro n. 49 Tel. 0522/442110 Fax 0522/401805 tdigirolamo@notariato.it

REGGIO EMILIA	FRANCESCA LOMBARDO	Via Carlo Levi n. 2/B Tel.0522/507118 Fax 0522/920654 flombardo@notariato.it
REGGIO EMILIA	MAURA MANGHI	Via Emilia S. Pietro n. 1 Tel. 0522/454331 Fax 0522/433334 mmanghi@notariato.it
REGGIO EMILIA	GIORGIA MANZINI	Via Emilia San Pietro n. 10 Tel. 0522/506269 gmanzini@notariato.it
REGGIO EMILIA	MICHELE MINGANTI	Via Emilia S. Pietro, 1 Tel. 0522/541588 Fax 0522/541569 mminganti@notariato.it
REGGIO EMILIA	VALENTINA RUBERTELLI	Galleria Cavour n. 5 Tel. 0522/439824, Fax 0522/441126 vrubertelli@notariato.it
REGGIO EMILIA	ROBERTA SCARDI	Via Pier Carlo Cadoppi n. 14 Tel. 0522/1714721 Fax 0522/1714679 rscardi@notariato.it
REGGIO EMILIA	ANNA TIERI	Largo Giambellino, 2 Tel. 0522/580204 Fax 0522/1840469 atieri@notariato.it
REGGIO EMILIA	ANTONINO VACIRCA	Via Meuccio Ruini n. 6 Tel. 0522/271174 Fax 0522/271114 avacirca@notariato.it
REGGIO EMILIA	GIOVANNI VARCHETTA	Largo Marco Gerra n. 2 Tel.0522/271323 gvarchetta@notariato.it



RUBIERA	CLITO BRUNORI	Via Emilia Ovest n. 2 Tel. 0522/626237 Fax 0522/624237 cbrunori@notariato.it
SAN MARTINO IN RIO	MARIA ROSARIA LENTI	Corso Umberto I n. 1 Tel. 0522/646518 Fax 0522/1840510 mrlenti@notariato.it
SAN POLO D'ENZA	RAFFAELLA FERRETTI	Via S. Matteo n. 56/2 Tel. e Fax 0522/874047 rferretti@notariato.it
SANT'ILARIO D'ENZA	CLETO CARBONARA	P.zza della Repubblica n. 13 Tel. 0522/672439 ccarbonara@notariato.it
SCANDIANO	GINO BAJA GUARIENTI	P.zza Boiardo n. 1 Tel. 0522/985031 Fax 0522/985042 gbajaguarienti@notariato.it
SCANDIANO	GIULIA d'AVOLIO	Corso Vallisneri n. 17/V Tel. 0522/851287 Fax 0522/852619 gdavolio@notariato.it