

CIRCOLARE 4 APRILE 2017, N. 7/E

[Guida alla dichiarazione dei redditi delle persone fisiche relativa all'anno d'imposta 2016]

Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa (Rigo G1) Art. 7, commi 1 e 2, legge n. 448 del 1998

Aspetti generali

L'agevolazione sotto forma di credito d'imposta, spetta ai contribuenti che fra il 01.01.2016 e la data di presentazione della dichiarazione dei redditi abbiano acquistato un immobile, usufruendo delle agevolazioni "prima casa" entro un anno dalla vendita di un altro immobile acquistato con le medesime agevolazioni. In base all'art. 1, comma 55, della Legge n. 208 del 2015, è possibile beneficiare del credito d'imposta in commento anche nell'ipotesi in cui il contribuente proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile già posseduto. Per avvalersi del credito d'imposta la vendita dell'immobile deve avvenire entro un anno dalla data del nuovo acquisto. Tale nuova impostazione trova applicazione per gli atti di acquisto posti in essere dal 1° gennaio 2016 (Circolare 8.04.2016, n. 12, risposta 2.1).

Per gli atti conclusi prima di tale data non può essere richiesto il rimborso delle eventuali maggiori imposte versate rispetto a quelle che sarebbero state dovute in applicazione delle nuove disposizioni né può essere riconosciuto alcun credito d'imposta (Circolare 8.04.2016, n. 12, risposta 2.4).

Il contribuente può utilizzare il credito d'imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per l'atto di acquisto che lo determina oppure può utilizzarlo nei seguenti modi:

- per l'intero importo in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;
- in compensazione delle somme dovute ai sensi del DLGS n. 241 del 1997, utilizzando il Modello F24. In quest'ultimo caso, se il credito d'imposta è utilizzato solo in parte, la somma residua non compensata può essere indicata nell'apposito quadro dei modelli di dichiarazione dei redditi per poter essere utilizzata nei successivi periodi d'imposta.

In ogni caso, il credito di imposta eccedente rispetto a quanto dovuto relativamente al secondo acquisto non dà luogo a rimborsi per espressa disposizione normativa.

Se il contribuente intende utilizzare il credito d'imposta in detrazione dall'imposta di registro deve manifestare tale volontà in atto. In tal caso l'atto d'acquisto dell'immobile deve contenere l'espressa richiesta del beneficio e riportare gli elementi necessari per la determinazione del credito.

In particolare deve:

- indicare gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'IVA in misura agevolata nonché l'ammontare della stessa;
- nel caso in cui per l'acquisto del suddetto immobile era stata corrisposta l'IVA ridotta in assenza della specifica agevolazione c.d. "prima casa", rendere la dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto a tale agevolazione alla data dell'acquisto medesimo. Il credito d'imposta spetta anche a

coloro che hanno acquistato l'abitazione da imprese costruttrici sulla base della normativa vigente fino al 22 maggio 1993 (e che quindi non hanno formalmente usufruito delle agevolazioni c.d. prima casa) se dimostrano che alla data d'acquisto dell'immobile alienato erano comunque in possesso dei requisiti (Circolare 01.03.2001 n. 19, risposta 1.2).

- nell'ipotesi in cui risulti corrisposta l'IVA sull'immobile alienato, produrre le relative fatture;
- indicare gli estremi dell'atto di alienazione dell'immobile (Circolare 01.03.2001 n. 19, risposta 1.3).

Nel caso in cui il contribuente intenda beneficiare del credito d'imposta in sede di dichiarazione dei redditi non è necessario dichiarare in atto tale volontà

(Risoluzione 11.05. 2004 n. 70).

Il credito d'imposta può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva al riacquisto, ovvero della dichiarazione relativa al periodo d'imposta in cui è stato effettuato il riacquisto stesso (Circolare 20.04.2005 n. 15, risposta 2).

Il credito d'imposta è un credito personale. Esso, infatti, compete al contribuente che, al momento dell'acquisizione agevolata dell'immobile, ovvero entro un anno dall'acquisto, abbia alienato la casa di abitazione da lui stesso acquistata con l'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA.

Trattandosi di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione, il credito d'imposta deve essere imputato agli aventi diritto, rispettando la percentuale della comunione.

Il credito d'imposta non compete a coloro che:

- abbiano alienato un immobile acquistato con l'aliquota ordinaria, senza fruire della agevolazione c.d. "prima casa";
- abbiano alienato un immobile pervenuto per successione o donazione;
- nell'acquisto dell'immobile non fruiscono ovvero decadono dal beneficio della aliquota agevolata;
- per il precedente acquisto, non sia stata confermata, in sede di accertamento, l'agevolazione c.d. "prima casa" sulla base della normativa vigente alla data dell'atto (Circolare 1.03.2001 n. 19, risposta 1.2).

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 ovviamente tenere conto non solo dell'imposta principale ma anche dell'eventuale imposta suppletiva e complementare di maggior valore.

Per l'IVA occorre fare riferimento all'imposta indicata nella fattura relativa all'acquisto dell'immobile alienato nonché agli importi indicati nelle fatture relative al pagamento di acconti.

Nel caso in cui l'immobile alienato sia stato acquisito mediante appalto, ai fini della determinazione del credito d'imposta, deve essere considerata l'IVA indicata in tutte le fatture emesse dall'appaltatore per la realizzazione dell'immobile (Circolare 01.03.2001 n. 19, risposta 1.4).

E' stato precisato che la vendita di un garage pertinenziale acquisito con i benefici prima casa e il successivo riacquisto entro un anno dalla vendita di altro garage

con agevolazioni prima casa non dà diritto al credito d'imposta (Risoluzione 01.02.2008 n. 30).

Documentazione da controllare e conservare

Residuo del credito da precedente dichiarazione:

* Modello 730-3/2016

* Modello UNICO/2016 Qualora il contribuente, nell'anno in cui ha indicato il credito di cui ora si utilizza il residuo, si sia avvalso dell'assistenza del medesimo CAF o professionista abilitato, non sono necessari ulteriori controlli sulla documentazione in quanto la stessa è già stata verificata, in caso contrario il contribuente deve esibire la documentazione sotto elencata

Credito riacquisto prima casa:

* Atti di acquisto e atto di vendita per verificare che gli acquisti siano stati effettuati usufruendo dell'agevolazione prima casa e che la vendita del vecchio immobile sia stata effettuata non oltre un anno dal nuovo acquisto

* Modelli F24 in caso di compensazioni effettuate

Acquisto di abitazione da imprese costruttrici sulla base della normativa vigente fino al 22 maggio 1993 :

* Atti di acquisto e atto di vendita per verificare che gli acquisti siano stati effettuati usufruendo dell'agevolazione prima casa e che la vendita del vecchio immobile sia stata effettuata non oltre un anno dal nuovo acquisto

* Modelli F24 in caso di compensazioni effettuate