

Credito d'imposta per l'acquisto della nuova abitazione

Domanda

Se un contribuente vende l'abitazione comprata con l'agevolazione 'prima casa' e ricompra entro un anno un'altra 'prima casa', gli spetta il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa?

Alla luce delle modifiche introdotte alle agevolazioni 'prima casa', spetta il credito d'imposta se il contribuente effettua il nuovo acquisto prima di vendere la casa preposseduta?

Risposta

L'art. 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 prevede l'attribuzione di un credito d'imposta ai contribuenti che provvedono ad acquisire, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni, un'altra casa di abitazione, sempreché anche in relazione al secondo acquisto sussistano le condizioni per beneficiare delle agevolazioni 'prima casa'.

A parere della scrivente, alla luce delle modifiche che hanno interessato la normativa in materia di 'prima casa' deve ritenersi che il credito di imposta di cui al citato art. 7 spetti al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto. Una diversa interpretazione non risulterebbe, infatti, coerente con la ratio della riforma che ha inteso agevolare la sostituzione della 'prima casa', introducendo una maggiore flessibilità nei tempi previsti per la dismissione dell'immobile preposseduto.

All'atto di acquisto del nuovo immobile con le agevolazioni 'prima casa' il contribuente potrà, quindi, fruire del credito di imposta per l'imposta dovuta in relazione al nuovo acquisto nel limite, in ogni caso, dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposte in occasione dell'acquisizione dell'immobile preposseduto.

Nuovo acquisto assoggettabile ad IVA

Domanda

L'estensione dell'agevolazione 'prima casa' di cui all'art. 1, comma 55, della legge di Stabilità (il quale fa riferimento all'aliquota del 2 per cento dell'imposta di registro) spetta anche nel caso che il nuovo acquisto sia imponibile IVA ?

Risposta

Le novità inserite nel corpo delle disciplina 'prima casa', nell'ambito della Nota II-bis citata, si applicano anche nell'ipotesi in cui il nuovo acquisto sia imponibile ad IVA.

Il punto 21) della Tab. A, parte II, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972, ai fini dell'applicabilità dell'aliquota IVA agevolata al 4 per cento, fa espresso rinvio, infatti, alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi effetti anche ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata IVA del 4 per cento.

Nuovo acquisto a titolo gratuito

Domanda

L'estensione dell'agevolazione 'prima casa' di cui all'art. 1, comma 55, della Legge di Stabilità, spetta anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (con impegno dell'acquirente di alienare la casa preposseduta entro un anno)?

Risposta

L'acquisto del nuovo immobile in regime agevolato, con l'impegno a rivendere quello preposseduto, può essere effettuato anche a titolo gratuito. La disciplina agevolativa riservata alla prima casa di abitazione trova, infatti, applicazione, in via generale, anche con riferimento agli atti a titolo gratuito, in virtù di quanto disposto dall'art. 69, commi 3 e 4, della legge 21 novembre 2000, n. 342. Tali disposizioni rinviano, infatti, alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi effetti anche ai fini dell'applicazione delle agevolazioni 'prima casa' in sede di successione o donazione.

Resta inteso che, nell'atto di donazione o nella dichiarazione di successione con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, dovrà risultare l'impegno a vendere entro l'anno l'immobile preposseduto.

Vendita dell'abitazione preposseduta

Domanda

Se un contribuente ha acquistato il 1° ottobre 2015 una casa senza l'agevolazione 'prima casa' ed entro il 30 settembre 2016 vende l'abitazione preposseduta, potrà chiedere il rimborso delle maggiori imposte versate per l'acquisto effettuato nel 2015 rispetto al prelievo con l'agevolazione 'prima casa'? In alternativa, può utilizzare un credito d'imposta?

Risposta

La nuova disciplina recata dall'art. 1, comma 55, della legge di Stabilità 2016 trova applicazione in relazione agli atti di acquisto di immobili posti in essere a decorrere dal 1° gennaio 2016, data di entrata in vigore della legge di Stabilità. Per gli atti conclusi prima di tale data non può, dunque, 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 un credito d'imposta.