

Quesiti Tributari

Quesito n. 180-2009/T

Agevolazioni cd. "prima casa" - Credito d'imposta - Mancata indicazione in atto dell'intento di beneficiarne - Possibilità di usufruirne ai fini IRPEF

Si chiede di sapere se sia possibile utilizzare il credito d'imposta per il riacquisto infrannuale di un immobile, detraendo la relativa somma in dichiarazione dei redditi ai fini dell'IRPEF, nonostante non sia stata espressamente manifestata nel rogito l'intenzione del contribuente di volerne usufruire.

Si **rammenta** che ai sensi dell'art. 7, commi 1 e 2, della Legge n. 448 del 1998 è riconosciuto un credito d'imposta al contribuente che entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale abbia usufruito delle agevolazioni cd. "prima casa" acquisti altra casa di abitazione non di lusso (per approfondimenti sui presupposti per l'operatività della norma, si rinvia allo Studio CNN n. 869-bis, *Finanziaria 1999. Note sulle agevolazioni per il "riacquisto" della "prima casa"*, est. ri BELLINI-PODETTI; si veda altresì IANNIELLO-MONTESANO, *Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa*, Milano 2002, 343-351).

In ordine alle modalità di utilizzo, il secondo comma dell'art. 7 della Legge n. 448/1998, prevede che il credito d'imposta può essere:

- a) portato in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina;
- b) **scomputato** dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- c) portato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alle dichiarazioni da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;
- d) utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

Si precisa che l'Amministrazione finanziaria, nell'ambito della circolare n. 19/E del 1 marzo 2001, ha fornito una serie di indicazioni specifiche in ordine alle condizioni ed alle modalità necessarie alla fruizione del credito d'imposta.

In particolare, quanto alla richiesta del credito, nella predetta circolare si afferma che *"per usufruire del credito di imposta (...) è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà, specificando se intende o meno utilizzare lo stesso in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto..."*. Si prosegue **asserendo** che l'atto di acquisto dovrà quindi contenere, oltre alle dichiarazioni previste dalla nota II-bis, dell'art. 1, parte prima,

d.p.r. n. 131/1986, *"l'espressa richiesta del beneficio in argomento e dovrà indicare gli elementi necessari per la determinazione del credito"*. Nella circolare si afferma poi che sarà pertanto necessario *"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'atto di acquisto del suddetto immobile era stata corrisposta l'IVA ridotta in assenza della specifica agevolazione cd. "prima casa", rendere la dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto a tale agevolazione alla data dell'acquisto medesimo; nell'ipotesi in cui risulti corrisposta l'IVA sull'immobile alienato, produrre le relative fatture; indicare gli estremi dell'atto di alienazione dell'immobile"*.

Invero, è stato opportunamente sottolineato che, a fronte delle predette direttive ministeriali, le disposizioni in tema di credito d'imposta non richiedono alcuna specifica documentazione da produrre né particolari formalità o menzioni da effettuare ai fini della fruibilità del credito in commento. Al riguardo, poiché dunque le indicazioni fornite dall'Amministrazione finanziaria non trovano riscontro nelle norme, è stata sostenuta la possibilità di utilizzare il beneficio in parola anche nelle ipotesi di non completa osservanza delle prescrizioni ministeriali. In particolare, è stato sostenuto che, avendo l'Amministrazione finanziaria necessità di conoscere la volontà del contribuente di utilizzare il credito, verificatisi i presupposti relativi, qualsiasi modo in cui tale volontà venga manifestata deve ritenersi idoneo allo scopo (si veda Studio CNN n. 869-bis, citato). A tal fine, è stato peraltro precisato che *"sarebbe (...) sufficiente una dichiarazione in merito alla spettanza del credito non necessariamente inserita nell'atto di acquisto, nel quale, tuttavia - si badi bene - devono essere comunque contenute le dichiarazioni previste dalle lettere a), b) e c) della Nota II-bis, trattandosi di un acquisto "prima casa"*" (così testualmente in Studio del CNN n. 31-2001/T, Note sulla circolare n. 19/E sul credito d'imposta, est. BELLINI, in CNN Notizie del 14 maggio 2001).

Con particolare riferimento alla dichiarazione in atto di voler *"utilizzare il credito in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto"*, l'Amministrazione finanziaria, nella risoluzione n. 70/E dell'11 maggio del 2004 (in CNN Notizie del 13 maggio 2004), ha specificato che, avendo detta dichiarazione principalmente lo scopo di definire gli obblighi e le responsabilità dell'ufficiale rogante in ordine alla misura dell'imposta di registro da versare, la stessa si rende necessaria laddove il contribuente intenda appunto portare il credito d'imposta in diminuzione dell'imposta di registro relativa all'atto di riacquisto (cfr. IANNIELLO-MONTESANO, op. cit., 344 ss.).

Diverso discorso dovrà farsi con riferimento alla possibilità di utilizzare il credito d'imposta in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione dei redditi successiva all'atto di riacquisto di casa di abitazione.

In effetti, è da segnalare che a seguito dell'introduzione delle disposizioni in tema di credito d'imposta per il riacquisto di prima casa, il Ministero delle Finanze, già nelle istruzioni per la compilazione del Modello Unico per il 1999, in relazione all'utilizzo del credito d'imposta

in dichiarazione dei redditi, prescriveva la condizione che i contribuenti *"nell'atto di acquisto abbiano chiesto di voler usufruire del credito d'imposta, specificando di non utilizzarlo in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sull'atto stesso"* (tale circostanza è stata evidenziata nello Studio del CNN 31-2001/T, *citato*).

In seguito, l'Amministrazione finanziaria ha avuto occasione di ritornare sulla questione, **affrontandola**, in sede di riposta ad interpello, nella summenzionata risoluzione n. 70/E del 2004. Nella predetta risoluzione, l'Agenzia delle Entrate, in adesione alla soluzione interpretativa prospettata dall'istante, ha espressamente affermato che *"non è necessaria alcuna dichiarazione in atto per fruire della detrazione dall'IRPEF dovuta in base a dichiarazione successiva al nuovo acquisto"*. In effetti, secondo l'Amministrazione finanziaria, l'omessa manifestazione di volontà del contribuente nell'atto di riacquisto non può avere come conseguenza l'impossibilità di utilizzare il credito in diminuzione dell'IRPEF, in quanto una simile interpretazione **porrebbe** irragionevolmente a carico dell'interessato un obbligo non previsto dalla legge. Ne è derivato che l'orientamento ministeriale espresso nella risoluzione n. 70/E del 2004, a partire dal 2004, ha condizionato l'indirizzo accolto nelle successive istruzioni al Modello Unico per le persone fisiche.

Conclusivamente, in risposta al quesito posto, si ritiene che la circostanza per cui non sia stata espressamente manifestata nel rogito l'intenzione del contribuente di utilizzare il credito d'imposta di cui trattasi in diminuzione dell'IRPEF, in sede di dichiarazione dei redditi, non sia **ostativa** alla concreta possibilità di usufruire del credito in questione.

Maria Concetta Cignarella