Permuta di abitazioni tra Tizio e Caia.
Prezzo valore e tassazione prima casa per entrambi sul bene di maggior valore che è quello ceduto da Tizio.
Tizio cede in permuta un'abitazione che ha acquistato con benefici prima casa.
Cede in permuta questa casa e contestualmente ne riacquista in permuta un'altra.
Gli spetta il credito di imposta ?
Se sì,come credo, Tizio potrà utilizare il credito di imposta al 100% in detrazione dal 100% dell'imposta di registro (prima casa) dovuta per la permuta o al 50% come quota (?) da lui dovuta di detta imposta di registro per la permuta?
Ho considerato che la detrazione al 100% comporterebbe una utilizzazione del credito di imposta evidentemente inammissibile per l'altra permutante Caia.
Confesso che non ho ancora compiuto ricerche in proposito.

---

ti incollo alcuni appunti

Oggetto: ***CIRCOLARE AGENZIA ENTRATE N.18/E del 29.05.2013***

Punto 3.11.4. Pg. 109

Credito di imposta derivante da permuta immobiliare

Testo della Circolare:

"3.11.4. Credito d'imposta derivante da una permuta immobiliare.
In base a quanto previsto dall'articolo 43 del TUR, la base imponibile, per le permute, è costituita dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta.
Al riguardo, è opportuno fornire alcuni chiarimenti in relazione alle modalità di calcolo dell'eventuale credito d'imposta derivante da tale trasferimento.
Si riportano i seguenti due esempi.

1) Permuta di due immobili per uno dei quali è possibile fruire delle agevolazioni 'prima casa'
Valore immobile non agevolato: 125.000
Imposta: 125.000 x 7% = 8.750
Valore immobile abitativo agevolato: 100.000
Imposta: 100.000 x 3% = 3.000
Totale dei due tributi: 8.750 + 3.000 = 11.750

8.750 : 11.750 = X : 3.000 (imposta corrisposta in applicazione dell'enunciato criterio della maggiore imposta: totale delle imposte =x : imposta agevolata per la prima casa)
X = (3.000 x 8.750) / 11.750 = 2.234 (importo credito d'imposta)

2) Permuta di due immobili entrambi agevolabili
Valore immobile A: 125.000
Imposta da corrispondere: 125.000 x 3% = 3.750
Valore immobile B: 150.000
Imposta da corrispondere: 150.000 x 3% = 4.500
Totale dei tributi: 3.750 + 4.500 = 8.250
4.500 : 8.250 = A : 4.500 (imposta corrisposta in applicazione dell'enunciato criterio della maggiore imposta: tot. imposte = A :imposta agevolata per la prima casa)

A = (4.500 x 4.500)/8.250 = ***2.455 (importo credito d'imposta per A)***

4.500 : 8.250 = B : 3.750 (imposta corrisposta in applicazione dell'enunciato criterio della maggiore imposta: tot. imposte = B : imposta agevolata per la prima casa)

A = (3.750 x 4.500)/8.250 = ***2.045 (importo credito d'imposta per B)"***

-

Segnalo una evidente incongruità nel SECONDO ESEMPIO sviluppato.

Non sembra coerente e/o corretto che l'immobile B, con valore maggiore (150.000), che corrisponde una imposta maggiore (4.500), vanti un credito INFERIORE (2.045) rispetto all'immobile di valore inferiore (125.000), che paga una imposta inferiore (3.750), ma che gode, secondo la Circolare, di un credito SUPERIORE (2.455) rispetto all'immobile B (2.045).

A ben vedere dovrebbe essere il contrario.

Ed infatti: ***l'imposta di 4.500 dovuta da B costituisce il 54,55 % di 8.250 (totale tributi) et l'imposta di 3.750 dovuta da A costituisce il 45,45 % di 8.250 (totale tributi).***

Consegue che, rispetto all'imposta con gettito maggiore effettivamente corrisposta di 4.500,:

1) ad A va attribuito un credito pari al 45,45%, cioè 2.045

2) a B va attribuito un credito pari al 54,55%, cioè 2.455.

Lo sviluppo del calcolo andrebbe modificato come segue:

1) 4.500 : 8.250 = A : 3.750 A = 2.045 (Credito di Imposta di A)

2) 4.500 : 8.250 = B : 4.500 B = 2.455 (Credito di Imposta di B)

Così si fa prima:

4500(imposta dovuta): 275 (Valore A+B) = 16363

16363x125(valore A) = 2045 (Credito A)
16363x150(valore B) = 2455 (Credito B)

I crediti sono tali a condizione, ovviamente, che le imposte corrisposte sui precedenti rispettivi acquisti siano di importi pari o superiori.

Nel caso in cui entrambi i permutanti vantino un credito di imposta, dalla imposta di registro dovuta l'AE di Reggio Emilia per prassi consolidata, consente la detrazione di entrambi detti crediti. Ecco la mail da loro stessi inviatami

Subject: I: CREDITI PERMUTA

PER ORA HO TROVATO SOLO QUESTO RIFERIMENTO:

RIPORTO FRASE GUIDA 2013….. **Circolare del 29/05/2013 n. 18 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa**
La tassazione degli atti notarili - Guida operativa - Testo unico dell'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131

3.11.1. Il credito d'imposta per il riacquisto della 'prima casa'

L'articolo 7, commi 1 e 2, della **legge n. 448 del 1998**, prevede l'attribuzione di un credito d'imposta, che riveste carattere personale a favore di coloro che, dopo aver trasferito un immobile acquisito con agevolazione *'prima casa'* ai fini delle imposte di registro o dell'IVA, riacquistano a qualsiasi titolo entro un anno dalla alienazione, un'altra casa di abitazione non di lusso avente i requisiti previsti per fruire delle agevolazioni *'prima casa'.*
Il credito d'imposta spetta anche nell'ipotesi in cui un soggetto acquisti un'altra abitazione mediante contratto di appalto o di permuta, atteso che la disciplina normativa in commento prevede che l'acquisto del nuovo immobile possa avvenire a qualsiasi titolo.

PER PRASSI CONSOLIDATA PORTIAMO IN DETRAZIONE COMUNQUE ENTRAMBI I CREDITI NEL NEGOZIO DI PERMUTA.
IL CREDITO RELATIVO NON SCOMPUTATO Può ESSERE SOLO CHIESTO IN DICHIARAZIONE DEI REDDITI E NON PORTATO IN COMPENSAZIONE PER ATTI SUCCESSIVI

Semplificando, l'imposta di registro dovuta va imputata proporzionalmente agli immobili permutati.
Gli importi risultanti costituiscono i crediti di imposta dei due "acquirenti" nell'ipotesi in cui le imposte rispettivamente corrisposte sui precedenti acquisti agevolati risultino pari o superiori.
Qualora gli importi versati sui precedenti acquisti risultino inferiori, i crediti competono fino a concorrenza di tali importi.
In pratica, con riferimento al caso di Cosimo, se i beni hanno ugual valore, l'imposta è imputabile in proporzione metà per ciascuno. Il raffronto, ai fini del credito, va fatto tra imposta pagata sul primo acquisto e quella proporzionalmente dovuta sul secondo.