

Quesito n. 76-2010/T

Credito di imposta per la "prima casa" e detrazione dall'IRPEF

Si chiede di sapere se, stante la possibilità di portare in diminuzione dell'IRPEF il credito di imposta di cui all'art. 7 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sia possibile detrarre l'intero importo del credito di imposta laddove lo stesso sia di ammontare superiore all'imposta di registro dovuta per l'atto di riacquisto infrannuale di un immobile da adibire ad abitazione principale. Si chiede, in particolare, quale sia la corretta interpretazione della locuzione "per l'intero importo", utilizzata nella norma in parola.

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, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota II-*bis*, Tariffa Parte Prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986 (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 particolare in base al primo comma dell'art. 7, l'importo del credito 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.*

Al riguardo, nell'ambito della Circolare n. 19/E del 1 marzo 2001 – in cui vengono fornite una serie di indicazioni specifiche in ordine alle condizioni ed alle modalità necessarie alla fruizione del credito d'imposta – l'Amministrazione finanziaria, argomentando dal dettato della norma menzionata, ha affermato che *"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"*.

In ordine alle modalità di utilizzo del credito in questione, il secondo comma dell'art. 7 richiamato prevede che il credito di imposta può essere:

- a) portato in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina;
- b) scomputato, *per l'intero importo*, 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.

In proposito, nell'ambito della medesima Circolare 19/E dianzi menzionata, con riferimento alla modalità di utilizzo del credito in questione prevista nella lettera b) del secondo comma dell'art. 7 citato, ed in particolare in relazione al significato da attribuire alla locuzione "per l'intero importo", l'Agenzia delle Entrate ha affermato che occorre escludere un utilizzo "parziale" del credito di imposta ovvero sia la possibilità di portare il credito in parola in diminuzione delle imposte dovute su più atti o denunce di successione, presentati all'ufficio competente per la registrazione dopo la data di acquisizione del credito stesso (al riguardo, l'Amministrazione finanziaria ha altresì chiarito che la data di acquisizione del credito, ai fini dell'imposta di registro, è da individuarsi nella data di stipula dell'atto relativo al nuovo acquisto agevolato; sul punto, a commento della norma, si veda anche IANNIELLO-MONTESANO, *citato*, 348).

Peraltro, considerato che la locuzione "per l'intero importo" viene utilizzata solo nell'ambito della lettera b) del secondo comma dell'art. 7 citato, l'esclusione di un utilizzo frazionato del credito di imposta sembrerebbe riguardare la modalità ivi prevista. Ed infatti, con particolare riferimento alla possibilità di detrarre il credito in parola dalle imposte sui redditi, si segnala che nelle Istruzioni alla compilazione del Modello 730/2010, si prevede la possibilità "di riportare il credito d'imposta per l'acquisto della prima casa che non ha trovato capienza nell'imposta risultante dalla precedente dichiarazione...".

Concludendo sul punto, è possibile dedurre quindi che, attraverso la locuzione "per l'intero importo", il legislatore abbia inteso solo escludere la possibilità di un'utilizzazione frazionata del credito con riferimento alle imposte dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, non essendo invece possibile sostenere che con tale espressione si sia voluto, genericamente, far riferimento alla possibilità di scomputare il credito di imposta in un ammontare eventualmente superiore all'imposta dovuta sul secondo acquisto. Del resto, una simile lettura della norma risulterebbe in palese contrasto con quanto espressamente previsto dal primo comma dell'art. 7 menzionato.

Atteso ciò, raccordando tali considerazioni con quanto dianzi asserito in relazione al disposto di cui al primo comma del più volte richiamato art. 7, occorre ribadire che indipendentemente dalla modalità di utilizzo, tra quelle su elencate, l'ammontare del credito da portare in detrazione *non può mai eccedere la misura dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al secondo acquisto.*

In conclusione, alla luce delle considerazioni svolte, nel caso di specie, essendo l'imposta versata sul primo acquisto di ammontare superiore all'imposta dovuta sul secondo acquisto, si ritiene che il credito d'imposta, non potendo eccedere la misura dell'imposta dovuta sul secondo acquisto, possa essere scomputato fino a concorrenza di tale ultima imposta.

Maria Concetta Cignarella