

## **AGEVOLAZIONI PRIMA CASA – CREDITO D'IMPOSTA**

### **ALIENAZIONE DI IMMOBILE ACQUISTATO CON IVA RIDOTTA DA IMPRESA COSTRUTTRICE ANTERIORMENTE AL 22 MAGGIO 1993**

#### **§§§§§§**

Anteriormente al 22 maggio 1993, data di entrata in vigore del decreto legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito dalla legge 19 luglio 1993, n. 243, l'aliquota Iva agevolata (**2%, elevata al 4% dal 1 gennaio 1989** dal decreto legge 2 marzo 1989, n. 69, convertito dalla legge 27 aprile 1989, n. 154) era applicabile alle cessioni di tutti i fabbricati abitativi di nuova costruzione di cui all'art. 13, legge 2 luglio 1949, n. 408 (cd Legge Tupini) effettuate da imprese costruttrici, indipendentemente dalla sussistenza delle condizioni "prima casa" in capo alla parte acquirente.

Secondo l'AE "risulta evidente che i soggetti che hanno acquistato la propria abitazione da imprese costruttrici sulla base della normativa vigente fino al 22 maggio 1993, non hanno formalmente usufruito delle agevolazioni c.d. "prima casa", presupposto al quale l'art. 7, comma 1, della legge n. 448 del 1998 subordina l'attribuzione del credito d'imposta. Si deve ritenere, tuttavia, che tale circostanza non precluda il diritto al beneficio qualora l'acquirente dimostri che alla data di acquisto dell'immobile alienato era comunque in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di acquisto della c.d. "prima casa". Ovviamente la dichiarazione di essere stato in possesso dei requisiti prescritti per godere dell'agevolazione c.d. "prima casa" in relazione all'immobile alienato, secondo le norme vigenti alla data dell'acquisto, essendo condizione essenziale per il riconoscimento del credito d'imposta deve essere resa nell'atto di acquisto dell'immobile per il quale il credito è concesso e supportata da idonea documentazione, da presentare all'atto della registrazione."

*(Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, paragr.1.2.)*

## **Formule**

### **1. ACQUISTO CHE SEGUE L'ALIENAZIONE**

#### **1. 1. Credito d'imposta utilizzato sull'atto**

*La parte acquirente chiede di portare in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sul presente atto, il credito di imposta di cui all'art. 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448, per un ammontare di euro ...*

*All'uopo dichiara:*

- *che l'acquisto agevolato dell'immobile in oggetto, avviene entro l'anno dall'alienazione effettuata con atto ricevuto/autenticato dal notaio ... in data ... dell'immobile per il quale in sede di acquisto, di cui all'atto ricevuto/autenticato dal notaio ... in data ..., aveva fruito dell'aliquota IVA ridotta spettante per l'acquisto di abitazioni da imprese costruttrici, sulla base della normativa vigente fino al 22 maggio 1993, mediante pagamento della somma di euro ... (pari al 2% o al 4% del prezzo di euro ...)*
- *che alla predetta data di acquisto dell'immobile poi alienato, era in possesso dei requisiti "prima casa" previsti dalla normativa all'epoca vigente.\**

## **1.2. Credito d'imposta non utilizzato sull'atto soggetto a Iva**

*La parte acquirente dichiara:*

- *che l'acquisto agevolato dell'immobile in oggetto, avviene entro l'anno dall'alienazione effettuata con atto ricevuto/autenticato dal notaio ... in data ... dell'immobile per il quale in sede di acquisto, di cui all'atto ricevuto/autenticato dal notaio ... in data ..., aveva fruito dell'aliquota IVA ridotta spettante per l'acquisto di abitazioni da imprese costruttrici, sulla base della normativa vigente fino al 22 maggio 1993, mediante pagamento della somma di euro ... (pari al 2% o al 4% del prezzo di euro ...)*
- *che alla predetta data di acquisto dell'immobile poi alienato, era in possesso dei requisiti "prima casa" previsti dalla normativa all'epoca vigente. \**
- *che ai sensi dell'art. 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448, il presente acquisto determina a suo favore un credito di imposta di euro ..., credito che non potendo portare in diminuzione dall'imposta dovuta sul presente atto, trattandosi di cessione soggetta a iva, intende utilizzare negli altri modi previsti dalla legge.*

## **2. ACQUISTO CHE PRECEDE L'ALIENAZIONE**

**[Art. 1, Tariffa Parte Prima T.U.R., Nota II-bis), comma 4-bis]**

Secondo l'AE, alla luce delle modifiche che hanno interessato la normativa in materia di "prima casa" (cfr. art. 1, co. 55, legge n. 208/2015 – legge di stabilità 2016) deve

ritenersi che il credito di imposta di cui all'art. 7, legge n.448/1998, spetti al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima dell'alienazione della casa preposseduta. (Cfr. Circolare 8 aprile 2016, n. 12/E).

L'AE ritiene inoltre che, a seguito della elevazione a due anni del termine per l'alienazione della casa preposseduta disposta dall'art. 1, co. 116, legge 30 dicembre 2024, n. 207, il maggior termine di due anni per la rivendita, di cui al comma 4-bis della Nota II-bis), non pregiudichi il diritto al credito d'imposta per il nuovo acquisto, a condizione che l'immobile agevolato preposseduto venga alienato entro il termine di due anni dal suddetto nuovo acquisto. (Cfr. Risposta a Interpello n. 197 del 30luglio 2025)

## **2.1. Credito d'imposta utilizzato sull'atto**

*La parte acquirente chiede di portare in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sul presente atto, il credito di imposta di cui all'art. 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448, per un ammontare di euro ...*

*All'uopo dichiara:*

- *che l'acquisto agevolato dell'immobile in oggetto viene fatto con l'impegno ad alienare entro due anni da oggi l'immobile per il quale in sede di acquisto, di cui all'atto ricevuto/autenticato dal notaio ... in data ..., aveva fruito dell'aliquota IVA ridotta spettante per l'acquisto di abitazioni da imprese costruttrici, sulla base della normativa vigente fino al 22 maggio 1993, mediante pagamento della somma di euro ... (pari al 2% o al 4% del prezzo di euro ...)*
- *che alla predetta data di acquisto dell'immobile da alienare, era in possesso dei requisiti "prima casa" previsti dalla normativa all'epoca vigente.\**

## **2.2. Credito d'imposta non utilizzato sull'atto soggetto a Iva**

*La parte acquirente dichiara:*

- *che l'acquisto agevolato dell'immobile in oggetto viene fatto con l'impegno ad alienare entro due anni da oggi l'immobile per il quale in sede di acquisto, di cui*

*all'atto ricevuto/autenticato dal notaio ... in data ..., aveva fruito dell'aliquota IVA ridotta spettante per l'acquisto di abitazioni da imprese costruttrici, sulla base della normativa vigente fino al 22 maggio 1993, mediante pagamento della somma di euro ... (pari al 2% o al 4% del prezzo di euro ...)*

*- che alla predetta data di acquisto dell'immobile da alienare, era in possesso dei requisiti "prima casa" previsti dalla normativa all'epoca vigente. \**

*- che ai sensi dell'art. 7, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, il presente acquisto determina a suo favore un credito di imposta di euro ..., credito che non potendo portare in diminuzione dall'imposta dovuta sul presente atto, trattandosi di cessione soggetta a iva, intende utilizzare negli altri modi previsti dalla legge.*

### **\* Nota**

[IN BASE ALLA LEGGE 24 MARZO 1993, n. 75 - CONVERSIONE DEL D.L. N.16/1993 - **EFFICACE DAL 25 MARZO 1993 AL 22 MAGGIO 1993**, PER AVVALERSI DELLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA IL RICHIEDENTE DOVEVA DICHIARARE:

a) che non possedeva altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione;

b) che intendeva adibire a propria abitazione l'immobile acquistato.]

\*\*\*\*\*

***RTrabace\_02.04.2026***