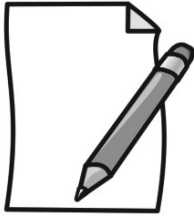


3. PROMEMORIA



3.1. RIACQUISTO DI PRIMA CASA: INCLUSA NEL CREDITO ANCHE L'IMPOSTA CORRISPOSTA SULL'ACQUISTO DELLE PERTINENZE

di Raffaele Trabace

In caso di alienazione e riacquisto di prima casa oppure in caso di acquisto che precede l'alienazione di prima casa, al contribuente è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto che siano state corrisposte in misura agevolata in relazione all'acquisto o agli acquisti precedenti o seguenti, aventi ad oggetto l'abitazione e le relative pertinenze. L'ammontare del credito non può essere superiore in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovute per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione

SOMMARIO: 1. Lex – 2. Alienazione – 3. Riacquisto – 4. Alienazione che precede il riacquisto – 5. Acquisto che precede l'alienazione.

1. LEX

“1. Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

L'ammontare del credito non può essere superiore in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di

abitazione non di lusso. L' agevolazione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, indipendentemente dalla data del primo acquisto. (...)” (**Art. 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448**)

2. ALIENAZIONE

Il credito compete a coloro che, alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni "prima casa" ai fini dell'imposta di registro o dell'Iva, provvedano ad acquisire a qualsiasi titolo, entro un anno dalla alienazione, un' altra casa di abitazione.

Per "alienazione" deve intendersi non solo il trasferimento a titolo oneroso ma anche il trasferimento a titolo gratuito. (*Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, paragr.1.2.*);

L'espressione “immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata” è riferibile sia alla sola abitazione, sia all'abitazione con le relative pertinenze.

Esemplificando, l'alienazione può riguardare, pertanto, la proprietà, la nuda proprietà, l'usufrutto, l'uso, o l'abitazione:

- di un'unità abitativa;
- di un'unità abitativa e relative pertinenze, anche se acquistate con atti separati;
- di un'unità abitativa derivante da accorpamento o fusione di più unità immobiliari acquistate anche in tempi diversi.

3. RIACQUISTO

In base al disposto di legge il requisito essenziale è che il riacquisto riguardi un immobile abitativo (con o senza pertinenze) il che porta ad escludere la possibilità di avvalersi del credito di imposta nel caso in cui si proceda all'acquisto della sola pertinenza di “prima casa”, dopo l'alienazione di altra pertinenza acquistata in precedenza fruendo dei benefici. (*Cfr. Risoluzione 1° febbraio 2008, n. 30/E*)

Inoltre il riacquisto deve essere effettuato per atto a titolo oneroso, soggetto a imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto, attualmente rispettivamente del 2% e del 4%, esclusi pertanto i riacquisti per donazione o a titolo gratuito in genere, in quanto non soggetti a tali imposte. (*Cfr. Risoluzione 3 aprile 2008, n.125/E*)

Nel caso in cui il contribuente, proprietario di un'abitazione e un'autorimessa agevolati con atti separati, proceda all'alienazione della sola abitazione e al riacquisto di altra abitazione, può fruire sia dell'agevolazione (non ostando la preesistenza dell'autorimessa) sia del credito d'imposta “prima casa”. (*Cfr. Risposta a Interpello 15 luglio 2019, n. 241*)

4. ALIENAZIONE CHE PRECEDE IL RIACQUISTO

4.1. Casistica

1. Alienazione abitazione/Riacquisto abitazione
2. Alienazione abitazione/Riacquisto abitazione con pertinenze
3. Alienazione abitazione con pertinenze in unica soluzione/Riacquisto abitazione con pertinenze
4. Alienazione abitazione con pertinenze in unica soluzione /Riacquisto abitazione
5. Alienazione abitazione e pertinenze con atti separati/Riacquisto abitazione con pertinenze
6. Alienazione abitazione e pertinenze con atti separati/Riacquisto abitazione
7. Alienazione abitazione frazionata con più atti/Riacquisto abitazione
8. Alienazione abitazione frazionata con più atti/Riacquisto abitazione con pertinenze
9. Possidenza abitazione con pertinenza – alienazione abitazione/Riacquisto abitazione

Il tutto sul presupposto che i beni alienati, abitazione e pertinenze, abbiano fruito delle agevolazioni e che il riacquisto agevolato avvenga entro l'anno dall'alienazione, anno decorrente dalla prima alienazione nel caso in cui l'abitazione e le pertinenze siano trasferiti con atti separati oppure l'abitazione sia trasferita frazionatamente.

(Cfr. Risposta a Interpello n. 496 del 22 ottobre 2020)

Con riferimento al caso sub 9., il mantenimento della titolarità della pertinenza agevolata non è di ostacolo alla fruizione dei benefici per il nuovo acquisto. Al contribuente spetta inoltre il credito d'imposta commisurato all'imposta corrisposta in relazione all'acquisto dell'abitazione alienata.

(Cfr. Risposta a Interpello n. 241/2019 cit.)

5. ACQUISTO CHE PRECEDE L'ALIENAZIONE

5.1. Casistica

Il credito di imposta spetta anche al contribuente che si avvale del meccanismo di cui al comma 4-bis) della Nota II-bis).

(Cfr. Circolare 8 aprile 2016, n. 12/E, paragrafo 2.1 - Credito d'imposta per l'acquisto della nuova abitazione)

1. Acquisto abitazione/Alienazione abitazione
2. Acquisto abitazione con pertinenze/Alienazione abitazione
3. Acquisto abitazione con pertinenze/Alienazione abitazione con pertinenze in unica soluzione
4. Acquisto abitazione /Alienazione abitazione e pertinenze con atti separati

5. Acquisto abitazione con pertinenze/ Alienazione abitazione e pertinenze con atti separati
6. Acquisto abitazione/Alienazione abitazione e pertinenze con atti separati
7. Acquisto abitazione/Alienazione abitazione frazionata con più atti
8. Acquisto abitazione con pertinenze/Alienazione abitazione frazionata con più atti
9. Acquisto abitazione/Possidenza abitazione con pertinenza – alienazione abitazione

In generale, ai fini del credito di imposta, l'alienazione dei beni agevolati preposseduti va effettuata, anche se con più atti, entro un anno dalla data del nuovo acquisto. (*Cfr. Risposta a Interpello n. 496/2020 cit.*)

In relazione al caso sub 9., in analogia con il caso sub 9 del paragr. 4, si ritiene che la mancata alienazione della pertinenza, entro l'anno dal nuovo acquisto, non comporti decadenza dalle agevolazioni. In tale ipotesi il credito è commisurato all'imposta corrisposta sull'acquisto dell'abitazione.

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§