

Credito d'imposta

Chi acquista un'abitazione usufruendo delle agevolazioni prima casa, entro un anno dalla vendita di altra abitazione a suo tempo acquistata sempre usufruendo delle agevolazioni prima casa (ovvero, per acquisti tra il 22 aprile 1982 e il 22 maggio 1993, con IVA ridotta per vendita da costruttore ma in presenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni prima casa) gode di un credito di imposta pari alla minore tra la imposta a suo tempo pagata e l'imposta dovuta per il nuovo acquisto. Tale credito di imposta potrà essere compensato con qualsiasi imposta esclusa solo l'IVA. Il credito potrà, per esempio, essere utilizzato ai fini della determinazione dell'imposta sui redditi relativa all'anno in cui è stato stipulato l'atto di acquisto che ha generato il credito medesimo e dovrà essere evidenziato nella relativa dichiarazione (Mod. 730 o Unico).

Il credito potrà invece essere utilizzato immediatamente mediante compensazione con l'imposta dovuta per il nuovo acquisto, se questo è soggetto a imposta di registro.

Tale compensazione non è invece possibile in caso di acquisto soggetto a IVA, come sopra già precisato.

Il credito di imposta, alle condizioni sopra descritte, spetta anche a chi acquista un'abitazione con agevolazioni prima casa senza aver già venduto la vecchia casa, a suo tempo acquistata con agevolazioni prima casa, avvalendosi della opportunità offerta dal comma 4-*bis*, della Nota II-*bis* dell'art. 1 della tariffa Parte prima allegata al T.U.R. (DPR. 131/1986), così come introdotta dalla Legge 208/2015 e da ultimo modificata dalla Legge 207/2024.

In questo caso il credito di imposta, spetterà al contribuente da subito, e lo stesso deve intendersi subordinato alla stessa condizione alla quale è subordinata la concessione delle agevolazioni per il nuovo acquisto; in pratica il credito di imposta viene concesso in via "provvisoria" e a condizione che la vecchia casa venga alienata entro due anni dall'acquisto. Se la condizione non si verificherà l'acquirente dovrà rimborsare all'erario quanto risparmiato grazie al credito di imposta.

In questo senso si è espressa la Agenzia delle Entrate (Circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016 susseguente a Telefisco 2016) ove si afferma che *"A parere della scrivente, alla luce delle modifiche che hanno interessato la normativa in materia di "prima casa" deve ritenersi che il credito di imposta di cui al citato art. 7 spetti al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto. Una diversa interpretazione non risulterebbe, infatti, coerente con la ratio della riforma che ha inteso agevolare la sostituzione della "prima casa", introducendo una maggiore flessibilità nei tempi previsti per la dismissione dell'immobile preposseduto. All'atto di acquisto del nuovo immobile con le agevolazioni "prima casa" il contribuente potrà, quindi, fruire del credito di imposta per l'imposta dovuta in relazione al nuovo acquisto nel limite, in ogni caso, dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposte in occasione dell'acquisizione dell'immobile preposseduto."*