

Notariato

Agevolazioni prima casa

## Guida all'acquisto "prima casa": il credito d'imposta

di Raffaele Trabace - notaio in Cinisello Balsamo

Ai sensi dell'art. 7, comma 1, legge 23 dicembre 1998, n. 448, al contribuente che provvede ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dalla alienazione dell'immobile per il quale aveva 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'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, Testo Unico imposta di registro, 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. L'agevolazione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della legge 23 dicembre 1998, n. 448, indipendentemente dalla data del primo acquisto. Il credito d'imposta di cui sopra può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina, ovvero 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, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del D.lgs 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

Va precisato preliminarmente che l'espressione "un'altra casa di abitazione non di lusso" riportata nella legge sul credito d'imposta di cui in epigrafe, va adeguata alla nuova disciplina agevolativa della "prima casa", disciplina che dal 1° gennaio 2014 è applicabile, indipendentemente dalle caratteristiche degli immobili, a tutte le abitazioni di categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9

### Alienazione

Il credito d'imposta è un credito personale. Esso infatti compete al contribuente che, al momento dell'acquisto della casa agevolata, abbia alienato da non oltre un anno la casa di abitazione acquistata con l'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA dalle norme che si sono succedute nel tempo.

Pertanto, un soggetto che abbia alienato un'abitazione pervenutagli per atto di donazione o successione, ancorché sia stata a suo tempo acquistata dal donante o dal de cuius con le agevolazioni prima casa, non potrà avvalersi del beneficio

in commento.

A tale proposito va precisato che per "alienazione" si intende 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.).

### Riacquisto per donazione

"Stante la formulazione della norma attributiva del credito d'imposta, è possibile pertanto fruirne sia per gli acquisti a titolo oneroso che per i trasferimenti a titolo gratuito disposti per atto di donazione" (Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, paragr.8.).

"(...) si ritiene che nel caso di specie il credito d'imposta non spetti in quanto l'atto di riacquisizione della prima casa non è soggetto a nessuna delle imposte (imposta di registro o IVA) in presenza delle quali matura il diritto al credito d'imposta in esame (Cfr. Risoluzione 3 aprile 2008, n. 125/E).

<p><b>La Risoluzione 125/E ribadisce inoltre:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che il credito d' imposta non può essere superiore all' imposta di registro o all' IVA corrisposti in relazione al secondo acquisto;</li> <li>- che il riacquisto deve pertanto essere necessariamente a titolo oneroso, dal momento che sugli acquisti per donazione si paga, nei casi in cui è dovuta, l' imposta sulle donazioni;</li> <li>- che in base alla Circolare 38/E/2005 era stato ritenuto che spettasse il credito d' imposta anche per il riacquisto a titolo gratuito, ma a condizione che l'atto di riacquisto fosse soggetto al pagamento dell' imposta propria dei trasferimenti a titolo oneroso, alle condizioni e nei limiti di cui all' art. 13, legge 18 ottobre 2000, n. 383.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- che il credito d' imposta spetta soltanto nel caso in cui il contribuente, entro un anno dalla alienazione di una casa per la quale in sede di acquisto aveva corrisposto l' imposta di registro o l' Iva in misura agevolata, procede a riacquistare un' altra "prima casa";</li> </ul>
--	---

**Riacquisto mediante permuta o appalto**

Il credito compete anche nell' ipotesi in cui, in presenza di tutte le condizioni, il soggetto acquisisca un' altra abitazione mediante permuta o mediante contratto di appalto, atteso che la norma agevolativa prevede che l' acquisto dell' immobile possa avvenire a qualsiasi titolo (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, paragr.1.2.).

**Acquisizione mediante verbale di assegnazione da cooperativa**

Il credito d' imposta compete anche al soggetto che pur non avendo stipulato entro l' anno l'atto notarile di riacquisto, abbia conseguito l' "acquisizione" della nuova casa di abitazione in forza di verbale di assegnazione da cooperativa.

I requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla norma di favore devono sussistere sia alla data dell' assegnazione della casa di abitazione - momento in cui si acquista la disponibilità dell' immobile - sia al momento del rogito notarile di assegnazione definitiva - data del trasferimento della piena proprietà - È necessario, pertanto, che il verbale di assegnazione contenga tutte le dichiarazioni previste dalla Nota II-bis) all' articolo 1 della Tariffa, parte prima, del Testo unico delle disposizioni concernenti l' imposta di registro.

Il verbale di assegnazione deve essere sottoposto a registrazione, considerato che è necessario avere la data certa al fine di stabilire il rispetto del termine di un anno dalla vendita del precedente immobile per la nuova acquisizione (Cfr. Risoluzione 11 luglio 2005, n. 87/E).

<p><b>Il credito di imposta non compete a coloro:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che abbiano alienato un immobile pervenuto per successione o donazione, fatta salva l' ipotesi in cui la "prima casa" sia stata acquistata a suo tempo, come sopra specificato, con il pagamento delle aliquote previste per il corrispondente atto di trasferimento a titolo oneroso, ai sensi dell' art. 13, legge 18 ottobre 2000, n. 383;</li> <li>- che riacquistino una "prima casa" per successione o donazione;</li> <li>- che riacquistino un' abitazione non avente le caratteristiche richieste dall' art. 1 della tariffa parte prima T.U. Imp. Reg. e in assenza delle condizioni enunciate dalla Nota II-bis) al medesimo articolo; quindi coloro che nell' acquisto dell' immobile non usufruiscono ovvero decadono dal beneficio dell' aliquota agevolata;</li> <li>- nei cui confronti, per il precedente acquisto, non sia stata confermata, in sede di accertamento, l' agevolazione c.d. "prima casa" sulla base della normativa vigente alla data dell' atto, ancorché sia pendente un procedimento contenzioso sulla specifica questione (...) (Cfr. Circ. 19/E/2001, 1.2. - Circ. 38/E/2005, 8. - Ris. 125/E/2008; Circ. 7/E/2017).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- che abbiano alienato un immobile acquistato con l' aliquota ordinaria, senza fruire della agevolazione c.d. "prima casa";</li> </ul>
--	---

**Primo acquisto con Iva ante 22 maggio 1993**

Dal 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 del 4% si applica alle

cessioni di tutti gli immobili abitativi non di lusso in presenza delle condizioni stabilite dalla nota II-bis), art. 1, tariffa, parte prima, T.U. Imposta di Registro, mentre prima di tale data l' aliquota del 4% (tale dal 1° gennaio 1989 - prima

era del 2%) era applicabile alle cessioni di tutti i fabbricati abitativi di nuova costruzione di cui all'art. 13, legge 2 luglio 1949, n. 408, effettuate da imprese costruttrici, indipendentemente dalla sussistenza dei requisiti oggi definiti di "prima casa".

Pertanto i soggetti che avevano acquistato la propria abitazione da imprese costruttrici prima del 22 maggio 1993 non avevano formalmente usufruito delle agevolazioni c.d. "prima casa", presupposto per il credito di imposta.

Secondo l'AE 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".

Ed infatti il mancato riconoscimento, in tali casi, del credito d'imposta provocherebbe una disparità di trattamento fiscale in relazione a situazioni di fatto omogenee.

La dichiarazione di sussistenza dei requisiti deve essere resa nell'atto di acquisto per il quale il credito è concesso e supportata da idonea documentazione da presentare all'atto della registrazione.

Ovviamente il credito non spetta per gli acquisti anteriori alla legge 22 aprile 1982, n. 168 (Cfr. Circolare 1° marzo

2001, n. 19/E, paragr. 1.2.; Circolare 4 aprile 2017, n. 7/E).

[Detto per inciso, le assegnazioni da cooperative edilizie furono considerate "cessioni di beni" ai fini IVA, con effetto dal 1° agosto 1989, in forza del D.L. 2 marzo 1989, n. 89, convertito con modificazioni dalla L. 27 aprile 1989, n. 154, che aveva soppresso la lettera g) dell'art. 2, d.P.R. n. 633/1972 in base alla quale non si consideravano cessioni di beni appunto: "le assegnazioni di case di abitazione fatte ai soci da cooperative edilizie a norma del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, recante il testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica e successive modificazioni"].

### Modalità di richiesta del credito

È necessario che il contribuente manifesti la propria volontà, specificando se intende o meno utilizzare il credito in detrazione dell'imposta di registro dovuta sull'atto che lo determina.

Pertanto l'atto di acquisto deve contenere (oltre alle dichiarazioni di cui alla nota II-bis) l'espressa richiesta del beneficio in argomento e dovrà indicare gli elementi necessari per la determinazione del credito. Sarà pertanto necessario:

- indicare gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'Iva in misura agevolata, nonché l'ammontare delle stesse;
- nel caso in cui per l'acquisto del suddetto immobile era stata corrisposta l'Iva ridotta in assenza della specifica agevolazione c.d. "prima casa", rendere la dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto a tale agevolazione alla data dell'acquisto medesimo;
- nell'ipotesi in cui risulti corrisposta l'Iva sull'immobile alienato, produrre le relative fatture;
- indicare gli estremi dell'atto di alienazione dell'immobile (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19, paragr. 1.3.; Circolare 4 aprile 2017, n. 7/E).

"La norma dà possibilità al contribuente di optare per la modalità di utilizzazione del credito ritenuta più opportuna; la Circolare 19/E del 2001 non è in contrasto con tale affermazione.

A migliore specificazione di quanto sostenuto nella predetta circolare, si evidenzia che la dichiarazione in atto di voler "utilizzare il credito in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto", risponde all'obiettivo di definire gli obblighi e le responsabilità dell'ufficiale rogante in ordine alla misura dell'imposta di registro da versare e si rende necessaria solo se il contribuente intende utilizzare il credito in compensazione con l'imposta di registro.

Per fruire del credito d'imposta è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se intende o meno utilizzarlo in detrazione dell'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto" (Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, paragr.8).

Non è necessaria, invece, alcuna dichiarazione in atto per fruire della detrazione dall'IRPEF dovuta in base a dichiarazione successiva al nuovo acquisto." (Cfr. Risoluzione 11 maggio 2004, n. 70/E; Circolare 4 aprile 2017, n. 7/E)

### Altre istruzioni dell'AE

D. Si chiede di conoscere quando può essere esercitato il diritto a chiedere il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.

R. Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa è pari all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato ed è utilizzabile anche in diminuzione dall'IRPEF. In relazione all'ipotesi in cui il contribuente intenda utilizzare il credito in diminuzione delle imposte sui redditi, nell'appendice alle istruzioni per la compilazione della dichiarazione UNICO 2004, alla voce "Credito di imposta per il riacquisto della prima casa", è precisato che per usufruire dell'agevolazione nella dichiarazione 2004 per il 2003, l'acquisto deve essere avvenuto nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2003 e la data di presentazione della dichiarazione in questione. In sostanza, il credito di imposta, se utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi, può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva al riacquisto, ovvero della dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato il riacquisto stesso (Cfr. Circolare 20 aprile 2005, n. 15/E).

### Determinazione del credito

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 all'imposta di registro o all'Iva da corrispondere in relazione al secondo acquisto; il credito, pertanto, ammonta al minore degli importi dei tributi applicati:

(esempio: se il contribuente ha corrisposto un'imposta di € 4.000,00 sul primo acquisto e l'imposta dovuta sul nuovo acquisto è di € 3.000,00, il credito è pari a € 3.000,00.)

Con riferimento all'imposta di registro relativa al primo acquisto agevolato, occorre ovviamente tenere conto non solo dell'imposta principale ma anche dell'eventuale imposta suppletiva e complementare di maggior valore.

In relazione, invece, all'Iva, occorre far riferimento all'imposta indicata nella fattura relativa all'acquisto dell'immobile alienato nonché agli importi indicati nelle fatture relative al pagamento di acconti.

È opportuno precisare che, trattandosi di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquisito, risultino in comunione, il credito d'imposta deve essere imputato agli aventi diritto, rispettando la percentuale della comunione. Ai fini della definizione dell'ammontare del credito, infatti, non rileva il principio di solidarietà dell'obbligo di pagamento di cui all'art.57 T.U. Imp. Reg. (Cfr. **Circ. 19/E/2001, 1.4.**).

**Determinazione del credito con riferimento alle ipotesi in cui l'acquisto dell'immobile alienato o l'acquisto del nuovo immobile sia avvenuto o avvenga mediante permuta soggetta all'imposta di registro**

L'art. 43, comma 1, lettera b), T.U. Imposta Registro, stabilisce che in caso di permuta la base imponibile è costituita dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta.

Per determinare l'ammontare del credito d'imposta occorre quantificare in proporzione la quota dell'imposta di registro corrisposta ascrivibile al bene agevolato.

**A) IMMOBILE ALIENATO ACQUISTATO A SUO TEMPO MEDIANTE PERMUTA**

Es. Tizio cede in permuta un terreno agricolo del valore di Euro 50.000,00, acquistando ad egual titolo di permuta una prima casa del valore di Euro 100.000,00

Imposta riferita all'abitazione, all'epoca 4% = Euro 4.000,00

Imposta riferita al terreno, all'epoca 15% = Euro 7.500,00

L'imposta corrisposta risulta essere quella maggiore di Euro 7.500,00, imputabile proporzionalmente per Euro 2.610,00 all'abitazione.

La somma di Euro 2.610,00 è il credito d'imposta in relazione al successivo acquisto agevolato.

**B) NUOVO IMMOBILE ACQUISTATO MEDIANTE PERMUTA**

Es. Tizio e Caio permutano due immobili ad uso abitativo acquistati precedentemente usufruendo dell'agevolazione "prima casa".

L'immobile acquistato da Tizio ha un valore di Euro 120.000,00 mentre quello acquistato da Caio ha un valore di Euro 80.000,00.

Imposta riferita a Euro 120.000,00 x 2% = Euro 2.400,00

Imposta riferita a Euro 80.000,00 x 2% = Euro 1.600,00

L'imposta corrisposta in sede di registrazione dell'atto risulta essere quella maggiore di Euro 2.400,00, imputabile proporzionalmente ai due immobili rispettivamente per Euro 1.440,00 e per Euro 960,00.

Gli importi di Euro 1.440,00 e di Euro 960,00 costituiscono rispettivamente i crediti di imposta per Tizio e per Caio nell'ipotesi in cui le imposte corrisposte sui precedenti acquisti risultino pari o superiori. Se gli importi versati sui precedenti acquisti risultino inferiori, i crediti competono fino a concorrenza di tali importi.

Se una delle due cessioni è soggetta ad Iva non si rende necessario alcun calcolo proporzionale, poiché il credito è costituito dal tributo corrisposto da ciascun soggetto relativamente al singolo acquisto.

Si evidenzia che gli altri tributi, diversi da imposta di registro e Iva, non concorrono a determinare l'ammontare del credito a sensi della norma in commento (Cfr. **Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, paragr.1.4.**).

**Utilizzo del credito**

Il credito può essere portato in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni, imposte sui redditi delle persone fisiche, imposta sostitutiva sulle plusvalenze da cessione d'azienda.

La volontà di utilizzare il credito deve essere manifestata autonomamente da ogni interessato.

Il contribuente può utilizzare il credito portandolo in diminuzione della imposta di registro dovuta per l'atto di acquisto che lo determina oppure, come sopra specificato, può utilizzarlo nei seguenti modi:

- |  |
|--|
| a) per l'intero importo in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti stipulati e sulle denunce presentate dopo la data di acquisizione del credito;   |
| b) in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;  |
| c) in compensazione delle somme dovute a sensi del Dlgs 9 luglio 1997, n. 241, utilizzando il Modello F24. In quest'ultimo caso, se il credito d'imposta è utilizzato solo in parte, la somma residua non compensata può essere indicata nell'apposito quadro dei modelli di dichiarazione dei redditi per poter essere utilizzata nei successivi periodi d'imposta. |

In ogni caso il credito di imposta non dà luogo a rimborsi per espressa disposizione normativa.

Con riferimento all'ipotesi di cui alla lettera a) si fa rilevare

che l'espressione "intero importo" esclude la possibilità di utilizzare il credito parzialmente e quindi di portarlo in detrazione dalle imposte dovute su più atti o denunce.



La data di acquisizione del credito ai fini dell'imposta di registro viene individuato nella data di stipula dell'atto relativo al nuovo acquisto agevolato.

Nell'ipotesi di acquisizione dell'immobile mediante contratto di appalto il diritto al credito di imposta nasce al momento della consegna del bene realizzato. In tale data dovrà essere dimostrato il possesso dei requisiti "prima casa" (Cfr. Circolare 2 marzo 1994, n. 1/E; Circolare 4 aprile 2017, n. 7/E).

Per l'imposta di successione il contribuente deve manifestare espressamente la volontà di avvalersi del credito con istanza da richiamare nella denuncia di successione (presentata ovviamente dopo la data di acquisizione del credito) nella parte relativa ai documenti da allegare.

Il credito potrà essere scomputato sia dalle imposte ipotecaria e catastale auto liquidate ai sensi del D.L. 28 marzo 1997, n. 79, conv. in L. 28 maggio 1997, n. 140 che dall'imposta di successione principale, complementare o suppletiva calcolate dall'Ufficio.

Restano quindi escluse la tassa ipotecaria e l'imposta di bollo versate direttamente dai contribuenti.

La richiesta di scomputo avanzata da un solo erede ha effetto liberatorio anche nei confronti dei coeredi, tanto in conseguenza del principio di solidarietà posto alla base dell'imposta di successione e donazione.

Se il credito è utilizzato per il pagamento dell'imposta dovuta sull'atto che lo determina o per il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute su un atto successivo, il contribuente deve versare una somma pari alla differenza tra l'importo da corrispondere sull'atto e il credito d'imposta.

Dato atto che nella fattispecie non si rende applicabile il disposto dell'art. 4, comma 2° T.U.R. (= imposta principale non inferiore alla misura fissa) per cui può accadere che l'imposta da versare risulti inferiore a Euro 129,11 (ora 200,00) o addirittura pari a: 0.

Per quanto riguarda l'IVA l'AE ribadisce che il credito d'imposta non può essere utilizzato per compensare l'Iva dovuta in relazione all'acquisto della nuova abitazione. Tale imposta dovrà pertanto essere corrisposta al cedente o all'appaltatore per intero (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, paragr.1.5.).

## Decesso del titolare del credito

Se il titolare del credito muore prima della sua utilizzazione si ritiene che il credito stesso, in mancanza di riferimenti normativi al riguardo, debba considerarsi componente attiva dell'asse ereditario.

Il credito è trasferito pertanto agli eredi che lo possono utilizzare nei modi indicati alle lettere a), b) e c) di cui sopra (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, paragr.1.5.).

## Prescrizione

In mancanza di specifica previsione normativa si ritiene applicabile il termine decennale di cui all'art. 2946 c.c., decorrente dalla data in cui il credito d'imposta sorge.

Il principio non si reputa estensibile all'ipotesi in cui venga esercitata l'opzione di utilizzare il credito in diminuzione

dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Il tenore letterale della disposizione non può che essere inteso nel senso che il diritto può essere esercitato esclusivamente in sede di presentazione della prima dichiarazione successiva alla data di acquisto (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, paragr.1.6.).

## Decadenza dai benefici e sanzioni

La decadenza dall'agevolazione c.d. "prima casa" comporta sia il recupero delle imposte ordinarie sugli atti di trasferimento che il recupero del credito eventualmente utilizzato. L'Ufficio oltre alle imposte, le sanzioni e gli interessi dovuti per la decadenza dai benefici, recupera anche l'importo pari alla somma non versata a seguito della utilizzazione del credito, nonché gli interessi su tale importo calcolati a decorrere dal momento della registrazione dell'atto, ma senza applicazione di sanzioni.

Nell'ipotesi di utilizzo del credito per un ammontare superiore a quello spettante, è applicabile la sanzione per ritardati od omessi versamenti dei tributi con i quali il credito è stato compensato (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, paragr.1.7.).

## Credito d'imposta, terzo acquisto e successivi

In relazione ad acquisti soggetti ad Iva la Circolare infra citata ammette il credito di imposta sul "terzo" acquisto fino a concorrenza dell'imposta "dovuta" sul secondo.

Il criterio è accolto dagli Uffici anche con riferimento ad acquisti soggetti ad imposta di registro. Pertanto sul "terzo" acquisto agevolato il credito si considera pari all'imposta dovuta non a quella versata in relazione al "secondo" acquisto.

(Es. Primo acquisto: imposta dovuta-pagata Euro 3.000,00; Secondo acquisto: imposta dovuta Euro 6.000,00, assolta per Euro 3.000,00 col credito e per Euro 3.000,00, mediante versamento di pari importo;

Terzo acquisto: se l'imposta dovuta è di Euro 9.000,00 verrà assolta per Euro 6.000,00 col credito e per Euro 3000,00 in "contanti").

Il principio era stato accolto dalla **Commissione Tributaria Provinciale di Milano Sez. 23, con la Sentenza n. 148 del 29 maggio 2006:**

---

(...) la legge non pone limitazioni cronologiche, né pone limiti al numero degli acquisti. L'ultimo periodo del primo comma dell'art. 7 della L. n. 448/1998 prevede infatti che "l'agevolazione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore ... della legge, indipendentemente dalla data del primo acquisto". Gli unici limiti che la norma pone sono di natura quantitativa: infatti, il credito spetta "fino a concorrenza dell'imposta ... corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato" ed il suo ammontare "in ogni caso, non può essere superiore ... all'imposta ... dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa d'abitazione".

---

Se tale è il meccanismo agevolativo previsto dalla legge,

deve riconoscersi che, nell' ipotesi di un terzo acquisto, il **credito d' imposta, se non può mai essere superiore all'imposta dovuta in relazione all'ultimo acquisto, spetta comunque sino a concorrenza dell'imposta corrisposta in relazione a quello precedente, imposta a suo tempo assolta in parte mediante compensazione con il credito derivante dal primo acquisto ed in parte con il versamento del rimanente importo.**

**N.B.** La tesi contraria, sostenuta da qualche Ufficio e fondata sul dato letterale della norma, attribuiva al termine "corrisposta" il significato di imposta effettivamente pagata.

**Circolare del 07/06/2002 n. 48** - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Gestione Tributi Videoconferenza del 14 maggio 2002. Risposte ai quesiti in materia di compilazione delle dichiarazioni Unico 2002

1.4. Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.

Domanda. Con riferimento alla compilazione del rigo B9 del modello 730/2002 e del rigo RB12 del modello Unico 2002-PF, relativi al "credito d'imposta per il riacquisto della prima casa" previsto dall'art. 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, si chiede quale importo debba essere evidenziato in tali punti in relazione alla seguente situazione.

Un contribuente ha acquistato nel 1999 la casa di abitazione beneficiando delle agevolazioni per acquisto di abitazione principale corrispondendo un importo pari a lire 3.660.000 a titolo di IVA. Nel 2000 ha venduto l'immobile e riacquistato un'altra abitazione principale pagando un importo pari a lire 5.000.000 a titolo di IVA. Pertanto, nel mod. 730/2001 ha inserito come "credito d'imposta per il riacquisto della prima casa" lire 3.660.000. Successivamente, nel 2001 ha venduto anche il nuovo immobile per riacquistare ancora un'altra abitazione principale effettuando un versamento pari a lire 6.000.000 a titolo di IVA. Si chiede se è corretto indicare nel rigo B9 del mod. 730/2002 o nel rigo RB12 del modello Unico 2002-PF l'importo di lire 5.000.000.

Risposta. La circolare n. 19/E del 1 marzo 2001, al punto 1.4, prevede che l'importo del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa debba essere commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta per il primo acquisto agevolato e, in ogni caso, non possa essere superiore all'imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al secondo acquisto; pertanto, il credito spettante ammonta al minore degli importi dei tributi applicati. Nel caso prospettato, quindi, essendo l'imposta versata in relazione al primo acquisto, operato nel 2000, inferiore a quella corrisposta in relazione al secondo, effettuato nel 2001, il contribuente dovrà indicare nel rigo B9 del mod. 730/2002 oppure nel rigo RB12 del mod. Unico 2002-PF l'importo relativo al primo acquisto agevolato, avvenuto nel 2000, che in questo caso è pari a lire 5.000.000.

Si ritiene, pertanto, corretto il comportamento prospettato non rilevando, nel caso di specie, la circostanza per cui il contribuente abbia più volte alienato e riacquistato l'abitazione principale.

## Trasferimento nel quinquennio di pertinenza acquistata con i benefici e riacquisto

## entro l'anno di altra pertinenza della casa agevolata

Il credito d'imposta non compete, atteso che il riacquisto di un immobile non idoneo ad essere destinato ad abitazione principale non soddisfa la condizione richiesta dalla legge per evitare la decadenza. Inoltre, a' sensi dell'art. 7 della legge n. 448/1998, il credito d'imposta viene riconosciuto qualora entro un anno dalla alienazione della casa agevolata venga riacquistata un'altra casa di abitazione fruendo dello stesso regime di favore. Pertanto, sia per la conferma dei benefici che per fruire del credito d'imposta "il requisito essenziale è che il riacquisto riguardi un altro immobile abitativo" (**Cfr. Risoluzione 1 febbraio 2008, n. 30/E**).

## Credito d'imposta con riferimento agli acquisti agevolati di cui alla legge di stabilità 2016

L'art. 1, comma 55, legge n. 208/2015 (legge di stabilità 2016), modificando la Nota II-bis) all'art. 1, tariffa, parte prima del T.U. Registro, consente al soggetto già proprietario di un'abitazione acquistata con i benefici "prima casa" di procedere all'acquisto di un'altra casa agevolata, a condizione di rivendere la casa preposseduta entro un anno dalla data dell'atto relativo al nuovo acquisto.

Alla domanda se anche in tale ipotesi spetti al contribuente il credito d'imposta di cui all'art. 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448, l'Agenzia fornisce una risposta positiva, ammettendo che il credito "spetti al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto", considerato che "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" (**Cfr. Circolare 8 aprile 2016, n. 12/E**). Come sopra precisato, il credito d'imposta è costituito dalla minor somma tra l'imposta corrisposta sull'acquisto dell'immobile preposseduto e quella dovuta in relazione al nuovo acquisto agevolato. Conseguentemente l'imposta corrisposta sul primo acquisto è utilizzabile interamente, nei modi previsti dall'art. 7, l. n. 448/1998 citata, qualora l'imposta dovuta sul secondo sia pari o superiore. Nel caso in cui sia inferiore, l'importo utilizzabile è quest'ultimo.

Va inoltre ricordato che la mancata alienazione entro l'anno della casa preposseduta comporta la decadenza dai benefici sul nuovo acquisto e conseguentemente il venir meno del diritto al credito utilizzato.

In tale ipotesi resta ferma la possibilità per il contribuente di accedere all'istituto del ravvedimento operoso, di cui all'art. 13, D.lgs. n. 472/1997.

## Frazionamento del credito

Nel caso in cui in presenza di imposte su caparra o acconti versate in sede di registrazione del contratto preliminare, imputate all'imposta dovuta sul definitivo, il credito di imposta spettante possa essere utilizzato solo parzialmente, l'AE ammette che l'importo residuo possa essere utilizzato

dal contribuente in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche ovvero in compensazione delle somme dovute ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Detto importo residuo non può, invece, essere utilizzato in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, e dell'imposta sulle successioni e donazioni per gli atti presentati successivamente alla data di acquisizione del credito, atteso che la previsione normativa in argomento stabilisce, che in relazione alle imposte dovute per tali atti e denunce, il credito deve essere utilizzato per l'intero importo.

## L'esempio dell'AE

Immobile acquistato il 30 dicembre 2012 di valore pari ad euro 150.000 e rivenduto in data 10 gennaio 2015

Imposta di registro corrisposta in sede di acquisto pari ad euro 4.500 (150.000 \* 3% - aliquota 'prima casa' vigente fino al 31 dicembre 2013)

Altro immobile acquistato il 31 marzo 2015 di valore pari ad euro 160.000

Imposta di registro dovuta pari ad euro 3.200 (160.000\* 2% - aliquota 'prima casa' vigente dal 1° gennaio 2014).

Da tale importo deve essere scomputato, ai sensi della nota all'articolo 10, della Tariffa, Parte I, allegata al TUR, l'imposta di registro, pari ad euro 1.800, versata in sede di

registrazione del contratto preliminare in relazione agli acconti prezzo (acconti pari ad euro 60.000 \* 3% - Nota all'articolo 10 della Tariffa parte prima allegata al TUR = 1.800). Imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto definitivo pari ad euro 1.400

Credito d'imposta spettante (minore importo tra euro 4.500 ed euro 3.200) euro 3.200

Credito di imposta utilizzato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina euro 1.400

La parte residua del credito, pari ad euro 1.800 può essere utilizzata in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data di acquisto del nuovo immobile ovvero in compensazione delle somme dovute, ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Tale importo non può, invece, essere utilizzato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito.

In ogni caso, il credito di imposta non dà luogo a rimborsi per espressa disposizione normativa (Cfr. Circolare 24 aprile 2015, n. 17/E, paragr. 4.9).