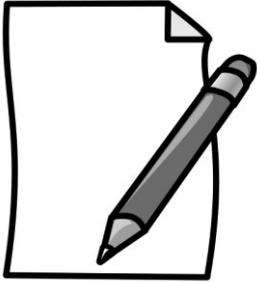


3. PROMEMORIA



3.1 CREDITO D'IMPOSTA "PRIMA CASA"

[Istruzioni dell'AE per la compilazione della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche per l'anno d'imposta 2020 – Circolare 25 giugno 2021, n. 7/E]

Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa (Rigo G1)

Art. 7, commi 1 e 2, della legge 23 dicembre 1998, n. 448

Aspetti generali

L'agevolazione, sotto forma di credito d'imposta, spetta ai contribuenti che fra il 1° gennaio 2020 e la data di presentazione della dichiarazione dei redditi abbiano acquistato un immobile usufruendo delle agevolazioni "prima casa" entro un anno dalla vendita di un altro immobile acquistato con le medesime agevolazioni.

In base all'art. 1, comma 55, della legge di stabilità 2016, è possibile beneficiare del credito d'imposta in commento anche nell'ipotesi in cui il contribuente proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile già posseduto. Pertanto, può beneficiare del credito d'imposta per il recupero dell'imposta di registro o dell'IVA versata sul precedente acquisto, il contribuente che acquista – anche a titolo gratuito – un'altra abitazione con i benefici "prima casa" e rivenda entro un anno la casa pre-posseduta acquistata con l'agevolazione (*Circolare 08.04.2016 n. 12/E, paragrafi 2.1, 2.2 e 2.3*).

L'art. 24 del decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23, come modificato dall'art. 3, comma 11-quinquies, del decreto-legge 31 dicembre 2020, n. 183, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 2021, n. 21, attese le difficoltà nella conclusione delle

compravendite immobiliari e negli spostamenti delle persone, dovute all'emergenza epidemiologica da COVID-19, con lo scopo di impedire la decadenza dal beneficio "prima casa", ha disposto la sospensione, nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2021, dei termini per effettuare gli adempimenti previsti ai fini del mantenimento del beneficio "prima casa" e ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa. I predetti termini sospesi inizieranno o riprenderanno a decorrere dal 1° gennaio 2022. In particolare, per il predetto periodo, è sospeso il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", stabilito per il riacquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento, in relazione a tale ultimo atto di acquisto, di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato (*Circolare 13.04.2020 n. 9/E, paragrafo 8*).

Il contribuente può utilizzare il credito d'imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per l'atto di acquisto che lo determina oppure nei seguenti modi:

- per l'intero importo 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 diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; – in compensazione delle somme dovute ai sensi del d.lgs. n. 241 del 1997, 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 (*Circolare 24.04.2015 n. 17/E, risposta 4.9*).

In ogni caso, il credito d'imposta eccedente rispetto a quanto dovuto relativamente al secondo acquisto non dà luogo a rimborsi per espressa disposizione normativa. Se il contribuente intende utilizzare il credito d'imposta in detrazione dall'imposta di registro deve manifestare tale volontà in atto. In tal caso, l'atto d'acquisto dell'immobile deve contenere l'espressa richiesta del beneficio e riportare gli elementi necessari per la determinazione del credito. In particolare, deve:

- 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 della stessa;
- 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. Il credito d'imposta spetta anche a coloro che hanno acquistato

l'abitazione da imprese costruttrici sulla base della normativa vigente fino al 22 maggio 1993 (e che, quindi, non hanno formalmente usufruito delle agevolazioni "prima casa") se dimostrano che, alla data d'acquisto dell'immobile alienato, erano comunque in possesso dei requisiti necessari in base alla normativa vigente in materia di acquisto "prima casa" e tale circostanza risulti nell'atto di acquisto dell'immobile per il quale il credito è concesso (***Circolare 01.03.2001 n. 19/E, paragrafo 1.2***);

– nell'ipotesi in cui risulti corrisposta l'IVA sull'immobile alienato, produrre le relative fatture;

– indicare gli estremi dell'atto di alienazione dell'immobile (***Circolare 01.03.2001 n. 19/E, paragrafo 1.3***)

Nel caso in cui il contribuente intenda beneficiare del credito d'imposta in sede di dichiarazione dei redditi, non è necessario dichiarare in atto tale volontà (***Risoluzione 11.05.2004 n. 70/E***).

Le agevolazioni previste per l'acquisto della "prima casa", competono anche nel caso della costruzione della "prima casa". Il credito d'imposta spetta anche nell'ipotesi in cui un soggetto acquisti un'altra abitazione mediante appalto o permuta, considerando che la norma prevede che l'acquisto del nuovo immobile possa avvenire a qualsiasi titolo. Nel caso del contratto di appalto per fruire del credito d'imposta è necessario che il contratto, nel quale deve essere dichiarato il possesso dei requisiti che consentono l'applicazione del beneficio, sia redatto in forma scritta e registrato. Nell'ipotesi di acquisizione dell'immobile mediante contratto di appalto, il diritto al credito d'imposta nasce al momento della consegna del bene realizzato, in quanto a tale data dovrà anche essere dimostrato il possesso dei requisiti richiesti per poter usufruire del beneficio prima casa (***Circolare 12.08.2005 n. 38/E, e Circolare 01.03.2001 n. 19/E***).

L'agevolazione si applica anche con riferimento al trasferimento di un immobile in corso di costruzione, che presenti le caratteristiche dell'abitazione "non di lusso", che sia strutturalmente concepito per uso abitativo e non che lo stesso sia già idoneo a detto uso al momento dell'acquisto (***Circolare 12.08.2005 n. 28/E, paragrafo 3.3***).

In questa ipotesi, la verifica della sussistenza dei requisiti che danno diritto all'agevolazione non può essere differita sine die. Pertanto, il contribuente, al fine di conservare l'agevolazione deve dimostrare l'ultimazione dei lavori entro tre anni dalla registrazione dell'atto. Tale termine non è riconducibile tra i termini oggetto di sospensione ai sensi dell'art. 24 del d.l. n. 23 del 2020.

La detrazione compete anche nell'ipotesi in cui venga acquistato un nuovo immobile, qualora l'immobile precedentemente acquistato con i benefici "prima casa" non possa

essere più utilizzato per finalità abitative, a causa del verificarsi di eventi sismici che hanno comportato la dichiarazione di inagibilità dell'immobile da parte delle Autorità competenti. Inoltre, se successivamente al nuovo acquisto l'immobile pre-posseduto ritorna agibile, il contribuente non decade dal beneficio in esame (**Risoluzione 01.08.2017 n. 107/E**).

L'agevolazione "prima casa", pertanto, è applicabile anche con riferimento all'immobile in corso di costruzione, a condizione che, una volta terminati i lavori, l'immobile costituisca una casa d'abitazione. Si ritengono "case di abitazione" i fabbricati censiti nel Catasto dei Fabbricati nella tipologia abitativa (categoria catastale A, con l'esclusione di A10, "Uffici e studi privati" e ad eccezione di A1, A8 e A9).

Il credito d'imposta può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva al riacquisto ovvero della dichiarazione relativa al periodo d'imposta in cui è stato effettuato il riacquisto stesso (**Circolare 20.04.2005 n. 15/E, paragrafo 2**).

Il credito d'imposta è un credito personale. Esso, infatti, compete al contribuente che, al momento dell'acquisizione agevolata dell'immobile, ovvero entro un anno dall'acquisto, abbia alienato la casa di abitazione da lui stesso acquistata con l'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA. 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.

Il credito d'imposta non compete a coloro che:

- abbiano alienato un immobile acquistato con l'aliquota ordinaria senza fruire dell'agevolazione c.d. "prima casa";
- abbiano alienato un immobile pervenuto per successione o donazione;
- nell'acquisto dell'immobile non fruiscono ovvero decadono dal beneficio dell'aliquota agevolata;
- 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 (**Circolare 01.03.2001 n. 19/E, paragrafo 1.2**).

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 corrisposta in relazione al secondo acquisto; il credito, pertanto, ammonta al minore degli importi dei tributi applicati. Con riferimento all'imposta di registro relativa sia al primo che al secondo acquisto

agevolato, occorre ovviamente tenere conto non solo dell'imposta principale ma anche dell'eventuale imposta suppletiva e complementare di maggior valore.

Per l'IVA occorre fare riferimento all'imposta indicata nella fattura relativa all'acquisto dell'immobile alienato nonché agli importi indicati nelle fatture relative al pagamento di acconti. Nel caso in cui l'immobile alienato sia stato acquisito mediante appalto, ai fini della determinazione del credito d'imposta, deve essere considerata l'IVA indicata in tutte le fatture emesse dall'appaltatore per la realizzazione dell'immobile (***Circolare 01.03.2001 n. 19/E, paragrafo 1.4***)

La vendita di un garage pertinenziale acquisito con i benefici "prima casa" e il successivo riacquisto entro un anno dalla vendita di un altro garage con agevolazioni "prima casa" non dà diritto al credito d'imposta (***Risoluzione 01.02.2008 n. 30/E***).

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§