

3.2. CREDITO DI IMPOSTA “PRIMA CASA” – AMMONTARE

di Raffaele Trabace

1. NORME

Art. 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448

“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, (1) 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.

2. Il credito d’imposta di cui al comma 1 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 decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d’imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.”

(1) L’espressione “un’ altra casa di abitazione non di lusso” va adeguata alla nuova disciplina delle agevolazioni “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.

2. PRASSI

Il credito d’imposta è pari alla minor somma tra l’imposta "corrisposta" (in "contanti" e/o mediante utilizzo di credito di imposta) sul precedente acquisto e imposta dovuta sul riacquisto.

Pertanto:

- = importo dell'imposta corrisposta sull'acquisto precedente minore dell'importo dell'imposta dovuta sul riacquisto:
- **il credito è pari all'imposta corrisposta sull'acquisto precedente;**
- = importo dell'imposta corrisposta sull'acquisto precedente maggiore dell'importo dell'imposta dovuta sul riacquisto:
- **il credito è pari all'imposta dovuta sul riacquisto.**

Secondo l'AE "Per quanto attiene alla misura dell'imposta che può essere utilizzata in compensazione, si precisa, inoltre, che, a tali fini, deve essere computata anche l'imposta di registro corrisposta nella misura minima di 1.000 euro, nei casi in cui l'applicazione delle aliquote proporzionali di registro risultava inferiore a detto importo minimo.

Inoltre, laddove per effetto dello scomputo dall'imposta dovuta per il nuovo acquisto effettuato, risulti un importo di imposta di registro inferiore alla somma di 1.000 euro, dovrà essere versato per la registrazione dell'atto solo tale importo e non l'imposta minima di 1.000 euro." (Cfr. Circolare 21 febbraio 2014, n. 2/E)

3. ESEMPI

3.1. Acquisto di 'prima casa' dal 1° gennaio 2014

Imposta: calcolata euro 600; versata euro 1000

Imposta sul riacquisto agevolato: calcolata/dovuta euro 1.300

Credito di imposta: euro 1000

Imposta da versare: euro 300

3.2. Acquisto di 'prima casa' dal 1° gennaio 2014

Imposta: calcolata euro 600; versata euro 1000

Imposta sul riacquisto agevolato: calcolata euro 800; dovuta euro 1000

Credito di imposta: euro 1000

Imposta da versare: zero

Nel caso di acquisto/riacquisto di beni agevolati congiuntamente a beni non agevolati il credito va commisurato all'imposta versata/dovuta sul bene agevolato.

3.3. Acquisto dal 1° gennaio 2014

Imposta su acquisto di prima casa + 1° pertinenza: calcolata euro 900

Imposta sulla 2° pertinenza: calcolata euro 200

Imposta complessiva versata: euro 1.100

Imposta su riacquisto agevolato: calcolata euro 1.100

Credito di imposta: euro 900

Imposta da versare: euro 200

3.4. Acquisto dal 1° gennaio 2014

Imposta su acquisto di prima casa + 1° pertinenza: calcolata euro 600

Imposta sulla 2° pertinenza: calcolata euro 200

Imposta complessiva versata: euro 1000, imputabili all'acquisto agevolato per euro 750 [600:800=x:1000]

Imposta su riacquisto agevolato: calcolata euro 1.100

Credito di imposta: euro 750

Imposta da versare: euro 350

3.5. Acquisto dal 1° gennaio 2014

Imposta su acquisto di prima casa: calcolata euro 600; versata euro 1000

Imposta su riacquisto di prima casa + 1° pertinenza: calcolata euro 900

Imposta sulla 2° pertinenza: calcolata euro 200

Credito di imposta: euro 900

Imposta da versare: euro 200

3.6. Acquisto dal 1° gennaio 2014

Imposta su acquisto di prima casa: calcolata euro 600; versata euro 1000

Imposta sul riacquisto di prima casa + 1° pertinenza: calcolata euro 600

Imposta sulla 2° pertinenza: calcolata euro 200

Imposta complessiva dovuta: euro 1000

Credito di imposta euro 750 [600:800=x:1000]

Imposta da versare euro 250 [200:800=x:1000]

4. FORMULE

4.1. Formula base

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 ...

A tal fine 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 agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro (OPPURE: dell'IVA), mediante pagamento della somma di euro ... pari al ...% del valore imponibile di Euro ...).

4.2. Formula [Variante per riacquisto congiunto di bene agevolato con bene non agevolato]

Dato atto che l'imposta di registro complessivamente dovuta sul presente atto è di euro ..., imputabile proporzionalmente per euro ... all'acquisto del bene agevolato e per euro ... all'acquisto del bene non agevolato:

- l'acquirente chiede di portare in diminuzione dall'imposta dovuta sul bene agevolato, pari a euro ... il credito di imposta di cui all'art. 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448, per un ammontare di euro ... e a tal fine dichiara che l'acquisto agevolato avviene entro l'anno dall'alienazione dell'immobile per il quale in sede di acquisto, di cui all'atto ricevuto/autenticato dal notaio ... in data ... aveva fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro, (OPPURE: dell'IVA), mediante pagamento della somma di euro ... pari al ...% del valore imponibile di Euro ...);

§§§§§

§§§§§

§§§§§