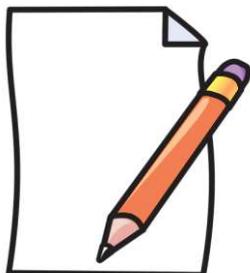


### 3. PROMEMORIA



#### 3.1. PERMUTA - CREDITO D'IMPOSTA "PRIMA CASA"

*di Raffaele Trabace*

##### PREMESSA

Il credito d'imposta di cui all'*art. 7, co. 1°*, legge 23 dicembre 1998, n. 448, 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.)

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.)

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.)

##### IPOTESI ESEMPLIFICATIVE

**A) PERMUTA DI IMMOBILE ALFA DEL VALORE IMPONIBILE DI EURO 200.000,00 (AGEVOLATO) CON IMMOBILE BETA DEL VALORE IMPONIBILE DI EURO 100.000,00 (NON AGEVOLATO)**

Determinazione base imponibile ai sensi dell'art. 43, n.1, lettera b) del T.U.R.

ALFA tassazione “prima casa”: Euro 200.000,00 al 2% ..... Euro 4.000,00

BETA tassazione ordinaria: Euro 100.000,00 al 9% ..... Euro 9.000,00

Base imponibile per l'imposta di registro è il valore di Beta

Registro 9% : Euro 9.000,00

### CREDITO DI IMPOSTA

Per determinare l'imposta di registro da imputare all'immobile agevolato, ai fini del credito di imposta, si procede come segue:

Totale dei due tributi registro Euro 13.000,00

$9.000,00 : 13.000,00 = X : 4.000,00$

$9.000,00 \times 4.000,00$

$X = \frac{\text{-----}}{13.000,00} = 2.769,00$

13.000,00

L'importo di Euro 2.769,00 costituisce il credito di imposta per il soggetto che “acquista” ALFA, nell'ipotesi in cui l' imposta corrisposta sul precedente acquisto agevolato risulti pari o superiore. Qualora l' importo versato sul precedente acquisto risulti inferiore, il credito compete fino a concorrenza di tale importo.

*(Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E)*

**B) PERMUTA DI IMMOBILE ALFA DEL VALORE IMPONIBILE DI EURO 150.000,00 CON IMMOBILE BETA DEL VALORE IMPONIBILE DI EURO 250.000,00, ENTRAMBI AGEVOLATI**

ALFA tassazione “prima casa”: Euro 150.000,00 al 2% ..... Euro 3.000,00

BETA tassazione “prima casa”: Euro 250.000,00 al 2% ..... Euro 5.000,00

Base imponibile per l'imposta di registro è il valore di Beta

Registro 2 % : Euro 5.000,00

**CREDITO DI IMPOSTA**

**B1)** Totale dei due tributi registro Euro 8.000,00

$$5.000,00 : 8.000,00 = X: 3.000,00$$

$$5.000,00 \times 3.000,00$$

$$X = \frac{\text{-----}}{8.000,00} = 1.875$$

$$8.000,00$$

L'importo di Euro 1.875,00 costituisce il credito di imposta per il soggetto che “acquista” ALFA, nell'ipotesi in cui l' imposta corrisposta sul precedente acquisto agevolato risulti pari o superiore. Qualora l' importo versato sul precedente acquisto risulti inferiore, il credito compete fino a concorrenza di tale importo.

**B2)** Totale dei due tributi registro Euro 8.000,00

$$5.000,00 : 8.000,00 = X: 5.000,00$$

$$5.000,00 \times 5.000,00$$

$$X = \frac{\text{-----}}{8.000,00} = 3.125$$

$$8.000,00$$

L'importo di Euro 3.125,00 costituisce il credito di imposta per il soggetto che "acquista" BETA, nell'ipotesi in cui l'imposta corrisposta sul precedente acquisto agevolato risulti pari o superiore. Qualora l'importo versato sul precedente acquisto risulti inferiore, il credito compete fino a concorrenza di tale importo.

**B3)** Qualora entrambi gli "acquisti" siano agevolati, come nel caso in esame, si può adottare un meccanismo di calcolo "semplificato":

$$5.000 : 400 [\text{valore di entrambi i beni}] = 12.50$$

$12.50 \times 150 = 1875$  (credito di imposta dell'acquirente di Alfa, nell'ipotesi in cui l'imposta corrisposta sul precedente acquisto agevolato risulti pari o superiore )

$12.50 \times 250 = 3125$  (credito di imposta dell'acquirente di Beta, nell'ipotesi in cui l'imposta corrisposta sul precedente acquisto agevolato risulti pari o superiore)

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§