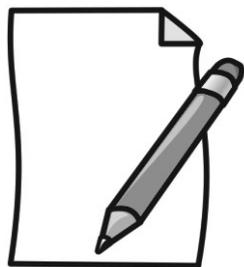


3. PROMEMORIA



3.1. CREDITO DI IMPOSTA "PRIMA CASA"

di Raffaele Trabace

1. LEX

(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, 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.

N.B. L'espressione "un' altra casa di abitazione non di lusso" riportata nelle norme di cui sopra 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.

2. AMMONTARE DEL CREDITO

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.

Dal punto di vista operativo:

* 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.

3. MODALITA' 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)

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 di 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.)**

A parere dell'AE, alla luce delle modifiche che hanno interessato la normativa in materia di "prima casa" (cfr. art. 1, co. 55, legge n. 208/2015 – legge di stabilità 2016) 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.

(Cfr. Circolare 8 aprile 2016, n. 12/E).

5. 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 detratto 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*)

6. CREDITO DI IMPOSTA C.D. A CASCATA

In relazione ad acquisti soggetti ad Iva, la *Circolare 7 giugno 2002, n. 48, paragr. 1.4*, ammette il credito di imposta sul "terzo" acquisto fino a concorrenza dell'imposta "dovuta" sul secondo.

“Tale credito sarà determinato nella misura corrispondente all'imposta pagata per il precedente acquisto (sia pure utilizzando anche il precedente credito), sempre che inferiore all'imposta di registro dovuta per il nuovo acquisto che chiude la catena.

Si pensi, ad esempio, al caso in cui, ferma restando la ricorrenza dei suddetti presupposti, sia stata pagata un'imposta in occasione del primo acquisto pari a 2.000 euro. Successivamente, il beneficiario riacquista altra prima casa con imposta pari a 2.500, il credito di imposta spettante in tale circostanza sarà pari a 2.000 euro. Qualora lo stesso soggetto proceda a un ulteriore riacquisto di altra prima casa con imposta pari a euro 3.000, il credito di imposta in tale circostanza ammonterà a 2.500, dovendosi far riferimento, ai fini della determinazione del credito spettante, non al primo acquisto effettuato, bensì a quello immediatamente precedente all'ultimo della catena". (*N.Fasano - Credito d' imposta per il riacquisto della prima casa: le regole del gioco - Notiziario Fiscale dell'Agenzia delle Entrate del 15 dicembre 2006*)

Il criterio è pacificamente accolto dagli Uffici con riferimento ad acquisti soggetti ad imposta di registro, pertanto anche nel caso in cui l'imposta sull'acquisto precedente sia stata “corrisposta” in tutto o in parte mediante utilizzo di credito originato dalla combinazione di alienazione e riacquisto precedenti.

In tal senso si era espressa in precedenza anche la *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.

Pertanto sul "terzo" acquisto agevolato il credito si considera pari all' imposta dovuta non a quella versata in relazione al "secondo" acquisto.

(Esempio

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;
(l'imposta corrisposta si considera pari a Euro 6.000,00)

Terzo acquisto:

- se l'imposta dovuta è di Euro 9.000,00, potrà essere assolta per Euro 6.000,00 col credito e per Euro 3.000,00 in "contanti";
- se l'imposta dovuta è di Euro 5.000,00, avvalendosi del credito il contribuente non è tenuto ad effettuare alcun versamento;
(l'imposta corrisposta si considera pari a Euro 5.000,00)

In senso conforme anche la Cassazione, con varie decisioni, tra cui la ***Sentenza n. 18213/2016, pubblicata 6 settembre 2016.***

Secondo la Corte "il contribuente ben può godere del credito d'imposta vantato in forza del primo acquisto anche più volte, ovviamente fino a concorrenza dell'intera somma, qualora rivenda ed acquisti più volte nel rispetto delle condizioni previste dalla norma (immobile non di lusso ed acquisto infraannuale). Nella fattispecie, quindi, legittimamente il notaio pretende di avvalersi di un credito di imposta di euro 1.704,31, acquisito con il secondo acquisto, anche se tale credito si era formato non già con il pagamento della somma ma in virtù di utilizzo di altro credito d'imposta relativo al precedente acquisto.

L'interpretazione del resistente appare corretta e conforme allo spirito della norma che mira ad incentivare l'acquisto della prima casa beneficiando il contribuente autorizzandolo ad avvalersi più volte sempre del medesimo credito d'imposta, anche qualora quest'ultimo per motivi personali sia indotto nel tempo a rivendere l'immobile acquistato per acquistarne altro più adatto alle mutate condizioni personali o familiari."

7. IL CREDITO D' IMPOSTA NON COMPETE

A coloro:

- che abbiano alienato un immobile acquistato con l' " aliquota ordinaria, senza fruire della agevolazione c.d."prima casa";
- che abbiano alienato un immobile pervenuto per successione o donazione, fatta salva la ipotesi in cui la "prima casa" sia stata acquistata a suo tempo con il pagamento delle aliquote previste per il corrispondente atto di trasferimento a titolo oneroso, a sensi dell'art. 13 della legge 18 ottobre 2000, n. 383;
- che riacquistino una "prima casa" per successione o donazione;
- che riacquistino un immobile 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; quindi coloro che nell'acquisto dell'immobile non usufruiscono ovvero deca-

dono dal beneficio dell'aliquota agevolata;

- 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*)

SOSPENSIONE TERMINI

Il termine di un anno, entro il quale procedere al "riacquisto" al fine di avvalersi del credito di imposta, decorrente dalla data dell'atto di alienazione, è stato sospeso per il periodo dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020. ad opera dell'art. 24, Decreto-Legge 8 aprile 2020, n. 23.

La sospensione vale sia per il termine relativo alle alienazioni effettuate prima del 23 febbraio 2020, rispetto alle quali non sia ancora decorso l'anno, sia per quelle effettuate nel periodo tra il 23 febbraio e il 31 dicembre 2020.

Pertanto, con effetto dal 1° gennaio 2020, il periodo entro il quale effettuare il riacquisto, per le prime continuerà il suo decorso per la "frazione" di anno residua, mentre per le seconde inizierà a decorrere per l'intera annualità.

Come sopra ricordato, il credito di imposta spetta anche al contribuente che proceda all'acquisto della nuova abitazione prima dell'alienazione di quella agevolata preposseduta.

In tale ipotesi il consolidamento in capo al contribuente del diritto al credito fruito è condizionato all'alienazione entro l'anno della casa preposseduta, considerato che in difetto, con la decadenza dai benefici in relazione al nuovo acquisto viene meno conseguentemente anche il diritto al credito di imposta.

Tuttavia è logico ritenere che la sospensione del termine di un anno per l'alienazione, nel periodo tra il 23 febbraio e il 31 dicembre 2020, in base al disposto del citato art. 24 del DL.23/2020, espliciti i suoi effetti sospensivi anche per quanto attiene all'anno connesso al meccanismo per la fruizione del credito d'imposta.

Vale a dire che al fine di avvalersi del credito di imposta, la sospensione del termine annuale vale sia nel caso in cui l'alienazione preceda il nuovo acquisto, sia nel caso in cui il riacquisto preceda l'alienazione.

Ferma, ovviamente la facoltà per il contribuente di non avvalersi dalle sospensioni e conseguentemente di procedere, nell'ipotesi ordinaria, al riacquisto entro l'anno dall'alienazione, e nella fattispecie di cui al comma 4-bis della Nota II-bis), di procedere all'alienazione entro l'anno dal nuovo acquisto.

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§