

AGEVOLAZIONI

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa

di **Leonardo Pietrobon**

Sotto il profilo normativo, il **credito d'imposta riconosciuto per il riacquisto di un immobile** destinato ad essere la c.d. "**prima casa**" è rappresentato dall'articolo 7, commi 1 e 2, L. n. 448/1998, il quale prevede la **spettanza del citato credito** ai contribuenti che **tra il 1° gennaio 2013 e la data di presentazione della dichiarazione abbiano acquistato un immobile usufruendo delle agevolazioni prima casa**, entro un anno dalla vendita di altro immobile acquistato precedentemente con le agevolazioni prima casa. Dal punto di vista dichiarativo, il citato credito trova collocazione al rigo G1 del modello 730/2015.

Il contribuente può utilizzare il credito d'imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per l'atto di acquisto che lo determina oppure può utilizzarlo 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. 241/1997. In ogni caso il credito di imposta non dà luogo a rimborsi per espressa disposizione normativa. Per usufruire del credito d'imposta è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà, specificando se intende o meno utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro.

L'atto di acquisto dell'immobile deve contenere l'espressa richiesta del beneficio e deve riportare gli elementi necessari per la determinazione del credito e cioè:

- **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;
- nell'ipotesi in cui risulti **corrisposta l'Iva sull'immobile alienato**, produrre le relative fatture;
- indicare gli **estremi dell'atto di alienazione** dell'immobile (sul punto si veda la C.M. n. 19/E/2001).

Come indicato dall'Agenzia delle Entrate nella **C.M. 15/E/2005** il **credito d'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** d'imposta in cui è stato effettuato il **riacquisto stesso**. 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 c.d. prima casa) se **dimostrano che alla data d'acquisto dell'immobile alienato erano comunque in possesso dei requisiti** (Circolare 1.03.2001 n. 19).

Sotto il profilo sostanziale, il credito d'imposta **è un credito personale**, di conseguenza esso, compete al contribuente che, al momento dell'acquisizione agevolata dell'immobile, abbia **alienato da non oltre un anno la casa di abitazione** da lui stesso acquistata con l'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro o dell'Iva. La natura personale del credito sussiste anche qualora **l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione**, in tal caso 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 della agevolazione c.d. "prima casa";
- abbiano **alienato un immobile pervenuto per successione o donazione**;
- nell'acquisto dell'immobile **non usufruiscono ovvero decadono dal beneficio** della aliquota agevolata;
- coloro 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.

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 alla 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. Con riferimento, invece, all'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.

Con la **R.M. n. 30/E/2008** è stato precisato che la **vendita di un garage pertinenziale** acquisito

con i benefici prima casa e il successivo **riacquisto entro un anno dalla vendita di altro garage**
con agevolazioni prima casa **non dà diritto al credito d'imposta.**