

AGEVOLAZIONI

Riacquisto della “prima casa”: spettanza del credito d'imposta

di **Federica Furlani**

L'[articolo 7 della L. 448/1998](#) disciplina un importante vantaggio concesso ai contribuenti che, dopo aver venduto un immobile per il quale hanno goduto dell'**agevolazione prima casa**, ne acquistano un altro potendo usufruire del medesimo regime agevolativo.

Il vantaggio si concretizza in un **credito di imposta**, che riveste **carattere personale**, pari al minor importo tra l'imposta di registro o Iva sostenuta in relazione al primo acquisto agevolato e l'imposta di registro o Iva relativa al secondo acquisto.

Tale credito emerge e può essere utilizzato dal contribuente che:

- **ha fruito dell'agevolazione prima casa** (in possesso dei requisiti di cui alla Nota II-*bis* dell'[articolo 1 Tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986](#)) **con riferimento all'acquisto di un immobile** (non per successione o donazione), senza mai decadervi, corrispondendo pertanto un'aliquota Iva (4%) o un'imposta di registro (2% - 3% fino al 31.12.2013) in misura ridotta rispetto all'ordinario;
- **ha venduto tale immobile agevolato e ne ha acquistato un altro a qualunque titolo sempre con l'agevolazione prima casa**, entro 1 anno dalla precedente alienazione. Si evidenzia che la [circolare 12/E/2016](#) riconosce il credito di imposta anche nel caso in cui il contribuente acquisti un nuovo immobile **prima** dell'alienazione del precedente, che però deve essere venduto entro 1 anno dal nuovo acquisto agevolato.

Inoltre la [circolare 18/E/2016](#) ha chiarito che il credito d'imposta spetta anche nell'ipotesi in cui un soggetto acquisti un'altra abitazione mediante **contratto di appalto**, purché quest'ultimo sia redatto in forma scritta, sia registrato e contenga le indicazioni per poter fruire dell'agevolazione come sotto precisate.

Per fruire del credito d'imposta è infatti necessario che il **contribuente manifesti la propria volontà con apposita dichiarazione nell'atto di acquisto del nuovo immobile**, specificando se intende utilizzarlo in detrazione dell'imposta di registro dovuta per l'atto in corso di stipula.

In particolare, con [circolare 19/E/2001](#), è stato precisato che l'atto di acquisto dell'immobile dovrà contenere, oltre alle dichiarazioni previste dalla citata Nota II-*bis*, l'espressa **richiesta del beneficio in oggetto** e dovrà indicare gli **elementi necessari per la determinazione del credito**.

È 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 della stessa;
- nel caso in cui per l'acquisto del suddetto immobile era stata corrisposta l'Iva ridotta in assenza della specifica agevolazione 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.

Il credito d'imposta non può dar luogo a **rimborso** e può essere **utilizzato alternativamente**:

- in **diminuzione dell'imposta di registro** dovuta in relazione al nuovo acquisto;
- per **l'intero importo in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito**;
- in **diminuzione dell'Irpef** dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso;
- in **compensazione** con altri tributi e contributi dovuti ai sensi del D.Lgs. 241/1997, tramite il modello F24.

Il credito di imposta si **prescrive in 10 anni** e la prescrizione comincia a decorrere dalla data in cui sorge lo stesso, che viene individuata nella data di **stipula** dell'atto relativo al secondo acquisto agevolato.

Infine, il credito non spetta:

- se il contribuente sia **decaduto dall'agevolazione prima casa** in relazione al precedente acquisto (in quanto ciò comporta automaticamente, oltre al recupero delle imposte ordinarie e delle sanzioni, anche il recupero del credito eventualmente fruito);
- se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con **aliquota ordinaria**, senza cioè usufruire del beneficio prima casa;
- se il nuovo immobile acquistato non abbia i requisiti richiesti per godere delle agevolazioni prima casa;
- se venga ceduto un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa e sia riacquistato, **non a titolo oneroso**, un altro fabbricato avente i requisiti per fruire del beneficio in parola.



*La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



richiedi la prova gratuita per 30 giorni >