

IMPOSTE INDIRETTE

Riconoscimento del credito d'imposta per riacquisto "prima casa"

di **Laura Mazzola**

Il contribuente che, dopo aver trasferito l'immobile acquisito con le agevolazioni "prima casa", riacquisti un **altro immobile di abitazione**, avente i **requisiti per fruire delle agevolazioni** medesime, ha diritto ad un **credito d'imposta**.

In particolare, ai sensi dell'[articolo 7, commi 1 e 2, L. 448/1998](#), *"Ai contribuenti che provvedono ad acquistare, 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 dell'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**".*

Ne deriva che il credito d'imposta spetti alle seguenti condizioni:

- il contribuente **deve aver già fruito delle agevolazioni "prima casa"** in relazione ad un immobile pre-acquistato;
- l'immobile pre-acquistato con le agevolazioni "prima casa" deve essere stato **ceduto**;
- il contribuente deve acquistare un nuovo immobile, **non di lusso** (ossia non rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), da adibire a "prima casa" entro un anno dall'alienazione dell'immobile pre-acquistato;
- devono essere presenti le **condizioni previste dalla [nota II-bis\), dell'articolo 1, Parte Prima della Tariffa, allegata al D.P.R. 131/1986](#)**.

L'importo del credito d'imposta spettante, verificate le condizioni elencate dal legislatore, è pari al **minor importo tra l'imposta di registro, o l'iva corrisposta, relativamente all'acquisto dell'abitazione preposseduta, e l'imposta di registro, o l'iva corrisposta, relativamente al nuovo acquisto**.

Il credito d'imposta può essere **utilizzato**:

- **in diminuzione dell'imposta di registro** dovuta in relazione al nuovo acquisto;
- **in diminuzione delle imposte dovute su atti successivi** alla data di acquisizione del credito (importo intero);
- **in diminuzione all'imposta sui redditi** dovuta in base alla prima dichiarazione

successivamente presentata;

- **in compensazione con altri tributi e contributi.**

Così, ponendo l'ipotesi di un'imposta di registro versata pari a 1.000,00 euro, a fronte di un **acquisto di "prima casa" effettuato in data 30 novembre 2018**, il contribuente, in seguito al **riacquisto** di "prima casa" avvenuto in data 31 ottobre 2019, con imposta di registro dovuta pari a 1.500,00 euro, ha diritto ad un **credito d'imposta**.

Tale credito d'imposta può essere portato **direttamente in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in seguito all'acquisto del 31 ottobre 2019**; di conseguenza, l'imposta da versare è pari a 500,00 euro e nessuna indicazione deve essere effettuata all'interno del modello Redditi.

Diversamente, nelle ipotesi **di diminuzione dell'Irpef** dovuta o di **compensazioni con altri tributi e contributi**, il contribuente deve indicare il credito d'imposta all'interno del **quadro CR, sezione II, del modello Redditi**.



Seminario di 1 giornata intera

IL REGIME FORFETTARIO

[Scopri le sedi in programmazione >](#)