

AGEVOLAZIONI

Utilizzo del credito d'imposta prima casa

di Federica Furlani

Seminario di specializzazione

IL SUPERBONUS E LE ULTIME NOVITÀ

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

L'[articolo 7 L. 448/1998](#) prevede che, in caso di **vendita di un immobile** acquistato con le **agevolazioni prima casa** (aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro o dell'Iva) e successivo riacquisto, entro un anno dall'alienazione, di una nuova "prima casa", spetta un **credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva versata in relazione al precedente acquisto agevolato**.

L'**ammontare del credito** non può in ogni caso essere **superiore all'imposta di registro/Iva** dovuta per l'acquisto della nuova abitazione; se, quindi, ad esempio, si compra una casa ad un prezzo inferiore a quella venduta, il **credito** è pari al massimo all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al nuovo acquisto.

Come chiarito dalla [circolare AdE 38/E/2005](#) il suddetto credito **d'imposta ha carattere personale** e spetta ai contribuenti che provvedono ad acquisire un'altra casa di **abitazione non di lusso "a qualsiasi titolo"**, **entro un anno dalla vendita dell'immobile** per il quale si è fruito del regime di favore, sia ai fini dell'imposta di registro che ai fini dell'Iva.

Così come formulata la norma è possibile pertanto fruirne sia per gli **acquisti a titolo oneroso** che per i **trasferimenti a titolo gratuito** disposti per atto di donazione e compete anche nell'ipotesi in cui un soggetto acquisti un'altra abitazione mediante appalto o permuta.

Per quanto riguarda il **termine di un anno** previsto per il **riacquisto** per poter mantenere il regime di favore, ricordiamo che, in considerazione della **situazione emergenziale determinata dal Covid-19**, dapprima l'[articolo 24 D.L. 23/2020](#) aveva sospeso **dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020** i termini entro i quali effettuare gli adempimenti necessari per mantenere le agevolazioni o per usufruire del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa e poi l'[articolo 3, comma 11-quinquies, D.L. 183/2020](#) ha ulteriormente sospeso i termini per altri dodici mesi e, precisamente, **fino al 31 dicembre 2021**.

Pertanto, i termini entro i quali bisogna porre in essere gli adempimenti necessari per non perdere le agevolazioni prima casa riprenderanno a decorrere **dal 1° gennaio 2022**.

Per fruire del credito d'imposta è inoltre necessario che il contribuente manifesti la propria volontà nell'atto di **acquisto** del nuovo immobile, specificando se **intende o meno utilizzarlo in detrazione** dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto.

L'[articolo 7, comma 2, L. 488/1998](#) disciplina le **modalità di utilizzo del credito d'imposta** spettante: esso può essere utilizzato in **diminuzione dall'imposta di registro dovuta per l'atto di acquisto che lo determina**, ovvero, può essere utilizzato nei seguenti modi:

- a) **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;**
- 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 (D.Lgs. 241/1997).**

I contribuenti hanno, dunque, la facoltà di **scegliere la modalità di utilizzo del credito di imposta** loro spettante secondo le modalità sopraindicate.

In ogni caso, il **credito di imposta non può dar luogo a rimborsi**.

La [circolare 17/E/2015](#) ha inoltre chiarito che, nel caso in cui il credito di imposta sia stato **utilizzato solo parzialmente** per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per l'atto in cui il credito stesso è maturato, **l'importo residuo potrà essere utilizzato dal contribuente solo:**

- **in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche**

ovvero

- **in compensazione delle somme dovute.**

L'importo residuo non potrà, 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.

La lettera a) dell'[articolo 7, comma 2, L. 448/1998](#) stabilisce, infatti, che in relazione alle imposte dovute per tali atti e denunce, il **credito** deve essere **utilizzato per l'intero importo**: con tale dizione il legislatore ha voluto pertanto **escludere la possibilità di utilizzare il credito parzialmente** e, quindi, portarlo in detrazione dalle imposte dovute su più atti o denunce di successione, presentati all'ufficio competente per la registrazione dopo la data di acquisizione

del credito.