Beneficio prima casa in caso di riacquisto: come utilizzare il credito di imposta

23 Luglio 2020

Il credito di imposta riconosciuto al contribuente che vende entro l'anno dal nuovo acquisto agevolato, l'immobile preposseduto, se inutilizzato per incapienza, può essere recuperato e, ad esempio, portato in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale dovute per la stipula di un terzo contratto di compravendita.

È quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la **Risposta 223 del 22 luglio 2020** resa ad un contribuente che aveva comprato un secondo immobile fruendo dell'agevolazione "prima casa" con l'impegno, poi rispettato, di vendere entro l'anno la abitazione già posseduta e, in origine, acquistata con il beneficio.

Il contribuente aveva ottenuto il credito d'imposta spettante in tal caso ma non aveva potuto fruirne in sede di secondo rogito in quanto la seconda compravendita era soggetta ad IVA. Lo aveva, quindi, portato in detrazione in dichiarazione dei redditi, ma non avendo avuto sufficiente capienza d'imposta non aveva potuto recuperare l'intero credito e, per questo, chiedeva all'Agenzia di poterlo utilizzare per il pagamento delle imposte di registro, e ipo-catastali dovute in relazione ad un terzo atto di compravendita.

Si ricorda che le condizioni di accesso ai benefici "prima casa" (IVA al 4% o registro al 2%) sono disciplinate dall'art.1, nota II-bis della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86[1] e riguardano:

- la natura dell'immobile (categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9);
- l'ubicazione dell'abitazione, che deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall'acquisto;
- la non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare;
- la non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici "prima casa".

Si ricorda, inoltre, che ai sensi dell'art.7 della legge n. 448/98 **ai contribuenti che entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito**

dell'agevolazione "prima casa" provvedono ad acquistare un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni richieste dalla legge, è attribuito **un credito d'imposta** fino a concorrenza del minore importo tra l'imposta di registro o l'Iva corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato, e l'imposta di registro o l'Iva dovuta per l'acquisto della nuova abitazione.

L'Agenzia delle entrate ha poi chiarito con la CM 12/E/2016 che il credito di imposta spetta al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile posseduto.

Il contribuente può utilizzare il credito d'imposta:

- portandolo in diminuzione dalla imposta di registro dovuta per l'atto di acquisto che lo determina;
- 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 Dlgs 241/97.

Tali modalità di utilizzo, specifica l'Agenzia, sono alternative, ma non preclusive[2]**. Pertanto, nelle ipotesi in cui, effettuata la scelta, vi sia un residuo di credito inutilizzato, è possibile riutilizzare il suddetto secondo le altre modalità**.

In particolare, nel caso di specie, non potendo l'istante utilizzare il credito d'imposta per il secondo atto di acquisto, in quanto soggetto ad IVA, e avendo usato solo parzialmente, per incapienza, il credito in dichiarazione in diminuzione dell'Irpef, potrà chiedere di utilizzare il residuo in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale dovute per il terzo atto di compravendita.

---

[1] *Cfr*. Nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 (estratto).

“1. Ai fini dell’applicazione dell’aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell’usufrutto, dell’uso e dell’abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l’immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l’acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall’acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l’acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all’estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l’attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l’acquirente sia cittadino italiano emigrato all’estero, che l’immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l’immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall’acquirente nell’atto di acquisto;

b) che nell’atto di acquisto l’acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l’immobile da acquistare;

c) che nell’atto di acquisto l’acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo (…)”.

[2] Cfr. CM 17/E/2015.

Risposta 223 del 22 luglio 2020