Immobili frazionati e credito di imposta sulla prima casa: risponde l’Agenzia delle Entrate

27 Ottobre 2020

Promesse di vendita e atti di vendita

Il proprietario di un immobile molto grande decide di vendere l’immobile ad un imprenditore che sceglie di frazionarlo in tre distinte abitazioni. Per i tre nuovi immobili ricavati, ci sono due promesse di acquisto e un acquisto vero e proprio con atto notarile depositato. Siccome una delle promesse di vendita non si è ancora verificata, ma lo farà a breve, il proprietario dell’immobile si chiede a quale data fare riferimento per poter usufruire del credito di imposta agevolato per la prima casa.

Alienazione di immobile e aliquota agevolata

La legge numero 448 del 1998 stabilisce che i contribuenti che provvedono ad acquistare 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, “è attribuito (loro) un credito d’imposta fino a concorrenza dell’imposta di registro o dell’imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato”. Ma, spiega la legge, “l’ammontare del credito non può essere superiore all’imposta di registro o all’imposta sul valore aggiunto dovuta per l’acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso”. Il credito di imposta sull’acquisto della prima casa è valido anche nel caso in cui il contribuente non abbia ancora venduto l’immobile pre-posseduto. Quindi si può beneficiare del contributo prima casa, ma è necessario vendere la casa pre-posseduta comunque entro un anno dall’acquisto della nuova.

Immobili frazionati

Per l’Agenzia delle Entrate il quesito è presto risolto. Il contribuente potrà usufruire del credito agevolato per l’acquisto della prima casa, iniziando a contare un anno dalla vendita del primo immobile frazionato. Ma il bonus vale anche un anno a decorrere dalle operazioni di vendita delle rimanenti unità abitative. Ma questi termini possono essere sospesi ai sensi del decreto legge numero 23 del 2020 (Decreto liquidità) che dispone che “i termini previsti sulle disposizioni concernenti l’imposta di registro, ai fini del riconoscimento del credito d’imposta per il riacquisto della prima casa, sono sospesi nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020”. Pertanto i termini ricominceranno a decorrere dall’1 gennaio 2021.

Risposta_22_10_2020_496