

Risposta n. 223

OGGETTO: Agevolazione 'prima casa', utilizzo del credito d'imposta

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'interpellante fa presente di aver acquistato, in data 13 dicembre 2018, una porzione pari al 50 per cento di un immobile abitativo, sito in via X in Z, fruendo delle agevolazioni 'prima casa', con l'impegno di vendere, entro un anno dalla suddetta data di acquisto, l'immobile abitativo di cui è proprietaria per il 60 per cento, sito in via Yin Z, precedentemente acquistato con le agevolazioni 'prima casa'. Tale vendita è stata, quindi, effettuata in data 11 febbraio 2019.

L'istante fa presente che nell'atto di acquisto agevolato dell'abitazione di via X le è stato riconosciuto un credito d'imposta, pari ad euro £££, del quale, però, non ha potuto fruire in sede di rogito notarile in quanto la suddetta compravendita era soggetta all'imposta sul valore aggiunto. Pertanto, l'istante ha scelto di recuperare detto credito in diminuzione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche, in sede di dichiarazione dei redditi.

Tuttavia - afferma l'istante - è stato possibile recuperare solo una parte del

credito, in quanto non vi era sufficiente capienza per poterlo recuperare totalmente.

Fatte tali premesse, l'istante, che a breve acquirerà un immobile per la villeggiatura, chiede di poter utilizzare il credito d'imposta residuo, pari ad euro %%%, per il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute in relazione all'atto di compravendita del citato immobile.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante non prospetta alcuna soluzione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 stabilisce che "1. Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, 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 all'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. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso. L'agevolazione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, indipendentemente dalla data del primo acquisto.

2. Il credito d'imposta di cui al comma 1 può essere portato in diminuzione

dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina, ovvero, per l'intero importo, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi...".

A seguito dell'introduzione della disposizione del comma 4-*bis*, nella Nota II-bis all'articolo 1, della Tariffa, Parte I, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR), l'Agenzia delle entrate, con circolare 8 aprile 2016, n. 12/E, paragrafo 2.1, ha chiarito che il credito di imposta di cui al citato articolo 7 spetta al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile posseduto.

Con circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, (paragrafo 1.5, Utilizzo del credito), è stato chiarito che il contribuente può utilizzare il credito d'imposta portandolo in diminuzione dalla imposta di registro dovuta per l'atto di acquisto che lo determina, oppure può utilizzarlo 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 ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

In ogni caso il credito di imposta non dà luogo a rimborsi per espressa disposizione normativa.

Per fruire del credito d'imposta è 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.

Pertanto, l'atto di acquisto del nuovo immobile deve contenere, oltre alle dichiarazioni previste dalla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa,

Parte I del citato TUR, l'espressa richiesta del beneficio in argomento con l'indicazione degli elementi necessari per la determinazione del suddetto credito (circolare 12 agosto 2005, n. 38).

Con circolare 29 maggio 2013, n. 18 è stato chiarito che il credito d'imposta può essere utilizzato 'alternativamente' nelle ipotesi sopra indicate.

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

Con successiva circolare 24 aprile 2015, n. 17, è stato, altresì, chiarito che nell'ipotesi in cui il credito di imposta venga utilizzato in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione all'atto di acquisto che lo determina, solo parzialmente, l'importo residuo potrà essere utilizzato dal contribuente in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche, ovvero in compensazione delle somme dovute ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Dunque, da quanto chiarito con il citato documento di prassi si evince che le opzioni contenute nel suddetto articolo 7 hanno carattere alternativo, ma non preclusivo.

Pertanto, nelle ipotesi in cui, effettuata la scelta, vi sia un residuo di credito inutilizzato, è possibile riutilizzare il suddetto secondo le altre modalità prescritte dal citato articolo 7. Dunque, con riferimento alla fattispecie, in esame, in cui l'interpellante non potendo utilizzare il credito d'imposta per l'atto di acquisto del 13 dicembre 2018, in quanto soggetto ad IVA, ha utilizzato solo parzialmente, per incapienza, il credito in dichiarazione in diminuzione dell'Irpef, si ritiene che l'istante possa chiedere di poter utilizzare il residuo del proprio credito d'imposta in

diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale dovute per lo stipulando atto di compravendita.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)