

# Credito d'imposta prima casa

 [notaioplatania.it/2014/11/03/credito-dimposta-prima-casa-notaio-bergamo-studio-notarile/](http://notaioplatania.it/2014/11/03/credito-dimposta-prima-casa-notaio-bergamo-studio-notarile/)

3/11/2014

L'articolo 7 della Legge n. 448 del 23 dicembre 1998 prevede l'attribuzione di un **credito d'imposta prima casa** per le persone che hanno ceduto a qualsiasi titolo l'abitazione, a suo tempo acquistata con atto soggetto ad imposta di registro o ad Iva ed usufruendo delle agevolazioni prima casa, ed entro un anno dalla cessione acquistano a qualsiasi titolo un'altra abitazione per la quale richiedono le agevolazioni prima casa (per i requisiti richiesti dalla legge per le agevolazioni prima casa clicca [qui](#))



Il credito d'imposta è un **beneficio personale** che spetta ai contribuenti che non sono decaduti dal beneficio prima casa ed è **pari all'ammontare dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato**. In ogni caso, **non può essere superiore all'imposta dovuta in relazione al secondo acquisto**.

La ratio di tale agevolazione fiscale è quella di favorire, senza aggravio fiscale, la sostituzione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

## CHI PUO' USUFRUIRNE

[Nascondi testo \(894 parole\)](#)

Per poter usufruire del **credito d'imposta prima casa** è necessario che il contribuente versi in tutte le seguenti condizioni:

- abbia a suo tempo **acquistato un immobile usufruendo delle agevolazioni prima casa**. Deve trattarsi di un **acquisto sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'IVA in misura agevolata (compresa la prima casa a suo tempo acquistata mediante atto di assegnazione da parte di cooperativa edilizia ovvero perché costruita in forza di un contratto di appalto redatto in forma scritta e registrato con aliquota Iva agevolata)**, ad **esclusione degli immobili acquistati per successione o donazione** (in quanto acquisti che non scontano l'imposta di registro o l'Iva, fatta eccezione per le sole donazioni poste in essere tra il 24 ottobre 2001 ed il 28 novembre 2006 a favore di soggetti diversi dal coniuge e parenti fino al quarto grado): pertanto un soggetto che abbia alienato un immobile pervenutogli per successione o donazione, ancorché sia stata a suo tempo acquistata dal de cuius o dal donante con le agevolazioni prima casa, **non potrà avvalersi di tale beneficio** trattandosi di un credito personale. Il credito d'imposta prima casa spetta **anche a chi abbia acquistato** un'abitazione da impresa costruttrice **tra il 22 aprile 1982** (data di introduzione dell'agevolazione prima casa) **ed il 22 maggio 1993** (e che non hanno formalmente usufruito delle agevolazioni prima casa in quanto all'epoca si applicava in ogni caso l'Iva ridotta) qualora l'acquirente dichiarerà, nell'atto di acquisto del nuovo immobile per il quale è concesso il credito d'imposta, che alla data di acquisto dell'immobile alienato era comunque in possesso dei requisiti richiesti dalla vigente normativa in materia di acquisto della cd. "prima casa".
- **non sia decaduto dalle agevolazioni prima casa**: ad esempio per mendacio originario circa la ricorrenza dei requisiti necessari, per mancato trasferimento della residenza nei diciotto mesi dall'atto ovvero, nel caso di rivendita prima dei cinque anni, l'immobile riacquistato a titolo oneroso non sia destinato ad abitazione principale (requisito quello dell'abitazione principale non richiesto dalla normativa del credito d'imposta bensì

per evitare la decadenza dalle agevolazioni prima casa in caso di rivendita nel quinquennio, decadenza che determinerebbe anche il recupero del credito d'imposta prima casa indebitamente fruito);

- abbia **alienato a qualsiasi titolo tale immobile**. Per alienazione deve intendersi non solo il trasferimento a titolo oneroso ma **anche** il trasferimento a titolo gratuito disposto **per donazione**;
- **entro un anno dalla vendita abbia riacquistato altro abitazione usufruendo delle agevolazioni prima casa con qualsiasi atto soggetto ad imposta di registro o Iva agevolati** (esclusi pertanto i riacquisti a titolo di **successione o donazione** per i quali non sono dovuti l'imposta di registro o l'Iva). Considerata l'ampia espressione utilizzata dalla legge "acquisizione a qualsiasi titolo" (purché come detto con atto soggetto a registro o Iva agevolati) l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il credito d'imposta prima casa **spetta anche nelle seguenti ipotesi**: a) acquisto di un'altra abitazione mediante contratto di **appalto** (ovvero ipotesi in cui la nuova prima casa non viene acquistata bensì costruita in forza di un contratto di appalto redatto in forma scritta e registrato con aliquota Iva agevolata) o di **permuta**; b) acquisizione non solo del diritto di proprietà ma anche di **altri diritti reali di godimento**; c) **assegnazione in via provvisoria dell'alloggio da parte di cooperativa** a proprietà divisa (purché in tale ultimo caso i requisiti prima casa sussistano sia alla data del verbale di assegnazione dell'alloggio, momento nel quale si acquista la disponibilità del bene e nel quale verbale andrà richiesta l'agevolazione prima casa, sia al momento del rogito notarile di assegnazione definitiva, data del trasferimento della piena proprietà). **Il termine di un anno decorre** dall'alienazione della precedente prima casa, e precisamente **dall'alienazione definitiva**: così nei casi di vendita sottoposta a termine iniziale, a condizione sospensiva ovvero preceduta da preliminare, il termine di un anno decorrerà dalla scadenza del termine, dal verificarsi della condizione ovvero dalla stipula del definitivo di vendita. Quanto al riacquisto entro un anno dall'alienazione della precedente prima casa deve ritenersi sufficiente la stipula di un atto (soggetto a registro o Iva agevolati) avente natura traslativa, e non anche che entro l'anno si produca l'effetto traslativo (significherebbe che non sarebbe sufficiente la stipula di un preliminare mentre lo sarebbe la stipula di una vendita a termine iniziale o con riserva di proprietà).

Al contrario, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate (da ultimo con la Circolare n. 18/E del 29 maggio 2013), il credito d'imposta prima casa **non spetta**:

1. se il contribuente sia **decaduto dall'agevolazione prima casa in relazione al precedente acquisto** (in quanto ciò comporta automaticamente, oltre al recupero delle imposte ordinarie e delle sanzioni, anche il recupero del credito eventualmente fruito);
2. se il contribuente **ha acquistato la precedente abitazione con aliquota ordinaria**, senza cioè usufruire del beneficio prima casa;
3. se il contribuente **ha acquistato la precedente abitazione per successione o donazione**, salvo l'ipotesi di donazione per la quale a suo tempo fu pagata l'imposta di registro agevolata (prevista solo per le donazioni poste in essere tra il 24 ottobre 2001 ed il 28 novembre 2006 a favore di soggetti diversi dal coniuge e parenti fino al quarto grado).
4. se il contribuente **acquista la nuova abitazione con aliquota ordinaria**, senza cioè usufruire del beneficio prima casa;
5. se il contribuente **acquista la nuova abitazione per successione o donazione** (per i quali non sono ormai dovute l'imposta di registro o l'Iva);
6. se il contribuente ha solo **alienato e/o riacquistato una nuova pertinenza** in quanto per usufruire del credito d'imposta prima casa è richiesto testualmente dalla legge il riacquisto di *"un'altra casa di abitazione non di lusso"*.

## A QUANTO AMMONTA

Il credito è pari all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato; in ogni caso non può essere superiore .... (Continua a leggere) (676 parole)

Il credito è pari all'**ammontare dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato; in ogni caso, non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva da corrispondere in relazione al secondo acquisto agevolato**. Facciamo due esempi: 1) il contribuente ha corrisposto un'imposta (di registro o Iva) di euro 3.000 sul primo acquisto e l'imposta sul secondo acquisto ammonta ad euro 2.000: il credito d'imposta prima casa in tal caso è pari ad euro 2.000; 2) **il contribuente ha corrisposto un'imposta (di registro o Iva) di euro 3.000 sul primo acquisto e l'imposta sul secondo acquisto ammonta ad euro 4.000: il credito d'imposta prima casa in tal caso è pari ad euro 3.000**.

Può pertanto dirsi che il credito d'imposta prima casa **ammonta alla minor somma tra:**

- imposta di registro o Iva **corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato;**
- imposta di registro o Iva da **corrispondere in relazione al secondo acquisto agevolato.**

E' inoltre importante sottolineare che si tratta di un **credito personale**: questo vuol dire che qualora l'immobile alienato ovvero l'immobile acquistato risulti in comunione (con il coniuge o con terzi), il credito d'imposta prima casa deve essere **imputato agli aventi diritto rispettando la percentuale di comunione**, in quanto è richiesta la coincidenza tra il soggetto del primo acquisto ed il soggetto del secondo acquisto. Facciamo due esempi:

1. il coniuge Tizio aliena un immobile personale acquistato a suo tempo corrispondendo un'imposta (di registro o Iva) di euro 6.000; entro un anno dalla vendita riacquista insieme al coniuge Caia, in ragione di un mezzo ciascuno, altra abitazione prima casa per la quale è prevista un'imposta di euro 8.000: in tal caso il credito d'imposta prima casa non ammonta ad euro 6.000, bensì alla somma di euro 4.000 (che rappresenta la parte di imposta imputabile alla percentuale acquistata dal coniuge titolare del credito d'imposta prima casa);
2. i coniugi Tizio e Caia alienano un immobile acquistato a suo tempo da entrambi, in ragione di un mezzo ciascuno, corrispondendo un'imposta complessiva (di registro o Iva) di euro 6.000; entro un anno dalla vendita il solo Tizio riacquista altra abitazione prima casa per la quale è prevista un'imposta di euro 8.000: in tal caso il credito d'imposta prima casa non ammonta ad euro 6.000, bensì alla somma di euro 3.000 (che rappresenta la parte di imposta imputabile alla percentuale acquistata dallo stesso Tizio sulla precedente casa poi rivenduta).

**N.B.:** In tema di **acquisti ad opera di persone coniugate** va peraltro ricordato l'orientamento espresso dalla Commissione studi tributari del Consiglio Nazionale del Notariato (con lo studio n. 16/2004/T) secondo il quale tale principio del "credito personale" va affermato solo nelle ipotesi di acquisto in comunione ordinaria da parte di soggetti diversi e da parte di coniugi entrambi presenti in atto, con esclusione di quelli operati da un solo coniuge in comunione legale (così nel superiore esempio n. 1, nell'ipotesi in cui Tizio, pur essendo coniugato in comunione legale dei beni con Caia, intervenga da solo alla firma del secondo acquisto agevolato, potrebbe compensare interamente il suo credito d'imposta pari ad euro 6.000, pur acquistando anche Caia per metà in virtù del regime di comunione legale).

**Pluralità di vendite successive e credito d'imposta prima casa "a cascata".** Facciamo il seguente esempio: Tizio nel 2010 ha acquistato la sua prima casa "X" con il pagamento dell'imposta di registro per euro 2.000; nel 2012, dopo aver venduto la precedente prima casa "X", riacquista altra prima casa "Y" per il cui atto è prevista un'imposta di registro pari ad euro 3.000 (dei quali euro 2.000 saranno corrisposti mediante compensazione con il proprio credito d'imposta ed euro 1.000 invece saranno pagati "in contanti"); nel 2014 Tizio, dopo aver venduto anche questa prima casa "Y", procede al riacquisto di altra prima casa "Z" per il cui atto è prevista un'imposta di registro pari ad euro 4.000. In tal caso, secondo molti autori e la prassi di diversi Uffici dell'Agenzia delle Entrate, il credito d'imposta è pari ad euro 3.000, ovvero alla minor somma tra quanto corrisposto in relazione al secondo acquisto agevolato (dove **per "somma corrisposta" va intesa la somma dovuta** e non la

somma effettivamente pagata che nell'esempio ammonta ad euro 1.000) e quanto da corrispondere con il terzo acquisto agevolato.

## UTILIZZO DEL CREDITO

### Nascondi testo (785 parole)

Il contribuente può utilizzare **alternativamente** il credito d'imposta prima casa nei seguenti modi:

- in **diminuzione dell'imposta di registro proporzionale dovuta in relazione al nuovo acquisto**: in tal caso si precisa che l'importo da versare per il nuovo acquisto può essere anche inferiore all'imposta minima di euro 1.000, **fino a non dover versare alcuna imposta** di registro. Facciamo due esempi: 1) credito di imposta pari ad euro 1.000; imposta di registro per il nuovo acquisto pari ad euro 1.500: l'imposta di registro da versare "in contanti" dopo la compensazione con il credito d'imposta prima casa sarà di euro 500; 2) credito di imposta pari ad euro 1.500; imposta di registro per il nuovo acquisto pari ad euro 1.500: nessuna imposta andrà versata. **N.B.: se il secondo acquisto è soggetto ad Iva il credito d'imposta prima casa non può essere utilizzato per compensare l'Iva dovuta** in relazione all'acquisto della nuova abitazione, ma potrà essere utilizzato in uno degli altri modi sotto indicati;
- per **l'intero importo in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito**; il legislatore, con la dizione "intero importo" ha voluto 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. Relativamente all'imposta sulla successione l'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 19/E del 1 marzo 2001 specifica: *"... per poter utilizzare il credito d'imposta il contribuente deve aver prodotto la dichiarazione di successione al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria dopo la data di acquisizione del credito stesso ... con istanza da richiamare nella denuncia di successione nella parte relativa ai documenti da allegare...potrà scontare l'importo del credito stesso sia dalle imposte ipotecaria e catastale ... resteranno quindi escluse imposta di bollo e la tassa ipotecaria ... Ferme restando le osservazioni di carattere generale in ordine alla personalizzazione del credito, si precisa che la richiesta di computo, se avanzata da un solo erede, ha effetto liberatorio anche nei confronti degli altri coeredi";*
- in **diminuzione dell'IRPEF** dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso (come testualmente previsto dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 18/E del 29 maggio 2013);
- in **compensazione con altri tributi e contributi dovuti** ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, tramite il modello F24 (usando il codice tributo 6602).

Il credito d'imposta **non dà luogo a rimborsi** per espressa previsione normativa.

Il credito di imposta **si prescrive in 10 anni**; la prescrizione comincia a decorrere **dalla data in cui sorge il credito di imposta**, che viene individuata nella data di stipula dell'atto relativo al **nuovo acquisto agevolato**.

In caso di **decesso del titolare del credito** anteriormente alla sua utilizzazione l'Agenzia delle Entrate, con la menzionata Circolare n. 19/E del 1 marzo 2001, precisa che tale credito vada considerato quale componente attivo dell'asse ereditario costituitosi a seguito della morte del titolare: in tale caso l'erede, al fine di utilizzare tale credito trasmesso mortis causa, dovrà farne apposita istanza da richiamare nella denuncia di successione nella parte relativa ai documenti da allegare.

Per fruire del credito d'imposta in diminuzione dell'imposta di registro proporzionale dovuta per il secondo acquisto, **è necessario che il contribuente manifesti tale volontà con apposita dichiarazione nell'atto di**

**acquisto del nuovo immobile** (nel caso invece in cui il contribuente intenda utilizzare diversamente il credito d'imposta maturato con il riacquisto, portando ad esempio in diminuzione dell'IRPEF, non è necessario, pur rimanendo opportuno, rendere in sede di riacquisto alcuna dichiarazione o richiesta). In particolare l'Agenzia delle Entrate, con Circolare n. 19/E dell'1 marzo 2001, ha precisato che l'atto di riacquisto dell'immobile dovrà contenere, oltre alle dichiarazioni previste per usufruire delle agevolazioni prima casa, l'espressa richiesta del beneficio in argomento e dovrà indicare gli elementi necessari per la determinazione del credito; in particolare:

- indicare gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'IVA in misura agevolata nonché l'ammontare della stessa;
- nel caso in cui per l'acquisto del suddetto immobile era stata corrisposta l'IVA ridotta in assenza della specifica agevolazione prima casa, rendere la dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto a tale agevolazione alla data dell'acquisto medesimo;
- nell'ipotesi in cui risulti corrisposta l'IVA sull'immobile alienato, produrre le relative fatture;
- indicare gli estremi dell'atto di alienazione dell'immobile.

Qualora l'acquisto del secondo immobile agevolato avvenga mediante contratto di appalto, per poter fruire del credito d'imposta, è necessario che il contratto di appalto sia redatto in forma scritta e registrato e che contenga le indicazioni sopra precisate.

Se, per errore, la dichiarazione è stata omessa, **è comunque possibile integrare l'atto originario di acquisto** con la stessa. In tal caso, non è preclusa la spettanza del credito d'imposta prima casa, sempre che il contribuente sia in possesso della documentazione comprovante l'effettiva sussistenza dei requisiti.

***Se vuoi approfondire consulta le seguenti Circolari e Risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate sul tema del credito d'imposta prima casa***

[Circolare 18/E del 29 maggio 2013](#)

[Risoluzione 125/E del 3 aprile 2008](#)

[Circolare 19/E del 1 marzo 2001](#)

[Risoluzione 87/E del 11 luglio 2005](#)

Se hai **altre domande o quesiti** da porre puoi scrivere al notaio cliccando [qui](#) oppure venirci a trovare presso lo **studio notarile di Bergamo**, Via dei Partigiani 5

Copyright © Studio Notarile Platania - [Google+](#) - Design JK-DRSG