

CREDITO DI IMPOSTA

Chi acquista **un'abitazione** usufruendo delle agevolazioni fiscali cd. "prima casa" **entro un anno** dalla vendita di altra abitazione a suo tempo acquistata sempre usufruendo delle agevolazioni prima casa (ovvero, per acquisti tra il 22 aprile 1982 ed il 22 maggio 1993, con IVA ridotta per vendita da costruttore ma in presenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa") gode di un **CREDITO DI IMPOSTA** pari alla minore tra la imposta a suo tempo pagata e l'imposta dovuta per il nuovo acquisto.

Tale credito di imposta potrà essere **compensato** con qualsiasi imposta **esclusa solo l'IVA**. Il credito potrà, ad esempio, essere utilizzato ai fini della determinazione **dell'imposta sui redditi** relativa all'anno in cui è stato stipulato l'atto di acquisto che ha generato il credito medesimo e dovrà essere evidenziato nella relativa dichiarazione (Mod. 730 o Unico).

Il credito potrà invece essere utilizzato immediatamente mediante compensazione con l'imposta dovuta per il nuovo acquisto, se questo è soggetto **ad imposta di registro**.

Tale compensazione non è invece possibile in caso di acquisto soggetto ad **IVA**, come sopra già precisato.

Per la disciplina di detto credito di imposta vedasi l'art. 7, commi 1 e 2, legge 448/1998 e la Circolare Min. Fin. n. 19/2001

Cosa succede se un soggetto acquista un'abitazione con agevolazioni prima casa senza aver già venduto la vecchia casa, a suo tempo acquistata con agevolazioni prima casa, avvalendosi della nuova opportunità offerta dal comma 4bis della nota II bis Tariffa allegata al T.U.R. introdotta dalla L. 208/2015? Può comunque avvalersi del credito di imposta?

Al riguardo si possono ipotizzare le seguenti diverse soluzioni:

a) non spetta all'acquirente alcun credito di imposta. La circostanza che l'acquisto della nuova casa avvenga senza aver già alienato quella precedente impedisce il sorgere stesso del credito di imposta, non verificandosi le condizioni prescritte dall'art. 7, c. 1, legge 23 dicembre 1998 n. 448 per il riconoscimento del credito di imposta (in tale norma, infatti, il credito è attribuito 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 ..."*)

b) all'acquirente spetta il credito di imposta, ma lo stesso sorge solo nel momento in cui si verificherà la condizione cui è stata subordinata la concessione delle agevolazioni per il nuovo acquisto, ossia nel momento in cui viene alienata la vecchia casa (pertanto potrà essere utilizzato solo in un momento successivo al nuovo acquisto, dovendosi escludere in tal modo la possibilità di compensazione immediata con l'imposta di registro dovuta in caso di acquisto non soggetto ad IVA)

c) all'acquirente spetta il credito di imposta, da subito, e lo stesso deve interdarsi subordinato alla

stessa condizione alla quale è stata subordinata la concessione delle agevolazioni per il nuovo acquisto; in pratica il credito di imposta viene concesso in via "provvisoria" ed a condizione che la vecchia casa venga alienata entro un anno dall'acquisto. Se la condizione non si verificherà l'acquirente dovrà rimborsare all'erario quanto risparmiato grazie al credito di imposta.

La lettera della norma (che richiede per il sorgere del credito di imposta la sequenza vendita/nuovo acquisto) farebbe propendere per la soluzione sub a); ragioni di equità farebbero, invece, propendere per la soluzione di cui sub c); a dir la verità un fondamento per sostenere quest'ultima soluzione lo si può rinvenire anche nel testo della norma (7, c. 1, legge 23 dicembre 1998 n. 448) laddove stabilisce che il credito è attribuito 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 ... un'altra casa di abitazione non di lusso in presenza delle condizioni di cui alla nota II bis all'art. 1 tariffa parte I allegata al T.U.R."*; infatti se è vero che per l'attribuzione del credito il nuovo acquisto deve rispondere a tutti i requisiti della nota II-bis è altrettanto vero che ora la nota II-bis è stata integrata con la nuova condizione di cui al comma 4bis, con la conseguenza che se l'acquisto avviene in conformità anche della disposizione del comma 4bis comunque il credito di imposta deve essere riconosciuto.

Appare pertanto preferibile la soluzione indicata sub c), soluzione che ha trovato autorevole conferma da parte della Agenzia delle Entrate (Circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016 susseguente a Telefisco 2016) ove si afferma che *"A parere della scrivente, alla luce delle modifiche che hanno interessato la normativa in materia di "prima casa" deve ritenersi che il credito di imposta di cui al citato art. 7 spetti al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto. Una diversa interpretazione non risulterebbe, infatti, coerente con la ratio della riforma che ha inteso agevolare la sostituzione della "prima casa", introducendo una maggiore flessibilità nei tempi previsti per la dismissione dell'immobile preposseduto. All'atto di acquisto del nuovo immobile con le agevolazioni "prima casa" il contribuente potrà, quindi, fruire del credito di imposta per l'imposta dovuta in relazione al nuovo acquisto nel limite, in ogni caso, dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposte in occasione dell'acquisizione dell'immobile preposseduto."*