

AGEVOLAZIONI

Credito d'imposta per riacquisto della prima casa

di Sandro Cerato

L'[articolo 7 L. 448/1998](#) prevede, a favore del contribuente che venda l'immobile acquistato in precedenza fruendo dell'**agevolazione prima casa**, il sorgere di un **credito d'imposta** ove questo acquisti a qualsiasi titolo un nuovo immobile in presenza delle **condizioni per fruire dell'agevolazione prima casa**, entro un anno dal momento in cui ha proceduto alla vendita.

Il **credito d'imposta** è pari all'ammontare dell'**imposta di registro** o dell'**Iva** corrisposte in relazione al **primo acquisto agevolato**, a condizione che lo stesso non sia superiore all'imposta di registro o all'Iva dovute sul secondo acquisto (in buona sostanza **il credito d'imposta è pari al minor importo tra l'imposta pagata in relazione ai due acquisti agevolati**).

Schematizzando, il **credito d'imposta** per il riacquisto della prima casa spetta in presenza delle seguenti condizioni:

- il **contribuente deve aver goduto dell'agevolazione prima casa** in relazione ad un determinato acquisto immobiliare per il quale è stata pagata l'Iva o l'imposta di registro (è opportuno ricordare che l'Agenzia delle Entrate, con la [circolare 19/E/2001](#), ha precisato che il credito non sorge laddove l'acquisto sia avvenuto per successione o donazione);
- il **contribuente entro un anno dalla vendita dell'immobile** proceda all'acquisto di altro immobile abitativo a qualsiasi titolo (o che acquisti una nuova casa ed entro un anno rivenda quella posseduta);
- il contribuente deve possedere le **condizioni** richieste dalla legge per applicare il **beneficio prima casa** (di cui all'[articolo 1, Nota II-bis allegata al D.P.R. 131/1986](#) cui si rinvia), e **non si realizzi la decadenza dall'agevolazione già goduta** per il primo acquisto (in presenza delle condizioni "prima casa" sul nuovo acquisto si evita la decadenza dall'agevolazione).

Una volta verificata la presenza dei requisiti per la maturazione del **credito d'imposta**, è necessario procedere alla verifica del *quantum* spettante e delle modalità di utilizzo dello stesso.

Relativamente al primo aspetto (*quantum*), come già anticipato, il **credito d'imposta** è pari al **minor importo** tra l'imposta di registro o l'Iva corrisposta in relazione al **primo acquisto agevolato**, e l'imposta di registro o l'Iva corrisposta in relazione al **secondo acquisto agevolato**.

Per quanto riguarda le **modalità di utilizzo del credito**, la questione è stata affrontata

dall'Agenzia delle Entrate in diversi documenti di prassi ([circolare AdE 18/E/2013](#), [circolare AdE 17/E/2015](#) e [circolare AdE 7/E/2018](#)), in cui è stato chiarito che il credito d'imposta può essere utilizzato alternativamente:

1. in **diminuzione dell'imposta di registro** dovuta in relazione al nuovo acquisto, nel qual caso la volontà di fruire del credito avviene già nell'atto di acquisto (è quindi **precluso** l'utilizzo del credito **a scomputo dell'Iva**);
2. per l'intero importo in **diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sulle successioni e donazioni** dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
3. 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;
4. in **compensazione con altri tributi e contributi tramite il modello F24**.

E' bene osservare che l'utilizzo del credito a scomputo dell'Irpef o in compensazione con il modello F24 (punti 3 e 4 dettati in precedenza) richiedono l'indicazione dello stesso nel **quadro CR, sezione II, del modello Redditi**.

Tuttavia, come precisato dalle stesse istruzioni al modello Redditi, il **rigo CR7** (dedicato al credito d'imposta in esame) **non deve essere compilato da coloro che hanno già utilizzato il credito d'imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina** (precedente punto 1), ovvero in **diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali**, ovvero delle **imposte sulle successioni e donazioni** dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito (punto 2 precedente).

In altre parole, l'ipotesi più frequente di compilazione del **quadro CR** riguarda il **riacquisto della prima casa con pagamento dell'Iva**, poiché in tale ipotesi **non è possibile utilizzare il credito a scomputo di tale tributo**. È pertanto probabile che il contribuente proceda al suo utilizzo nel **modello Redditi** (o in compensazione), con conseguente obbligo di indicazione nel **quadro CR** del modello Redditi.



Master di specializzazione

LE PROCEDURE CONCORSALE NELLA CRISI D'IMPRESA

Scopri le sedi in programmazione >