



del 27 Maggio 2015

## News per i Clienti dello studio

**Ai gentili clienti**  
**Loro sedi**

### **Bonus prima casa: i chiarimenti sul riacquisto**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che l'Agenzia delle Entrate, con la **circolare n.17/E del 24.04.2015**, ha fornito alcuni **chiarimenti in riferimento all'agevolazione riconosciuta sull'acquisto della prima casa**, con particolare riferimento al **riacquisto dell'abitazione**. Secondo quanto previsto, infatti, dall'articolo 7 comma 1 della legge n. 448 del 23.12.1998, ai contribuenti che **provvedono ad acquisire entro un anno dall'alienazione dell'immobile per cui hanno beneficiato dell'aliquota agevolata (IVA e registro) per la prima casa, viene riconosciuto un credito d'imposta pari a quanto precedentemente versato dal contribuente** (a titolo di IVA o di imposta di registro). L'agenzia delle Entrate ha fornito alcune precisazioni circa l'utilizzo di tale credito. Viene chiarito, in primo luogo, che **la somma non fruita in occasione del riacquisto dell'abitazione non va persa, ma potrà essere utilizzata dal contribuente in compensazione con altre imposte** (ad esempio, in compensazione dell'imposta sui redditi dovuta). Bisogna specificare che il credito d'imposta **potrà essere attribuito solo nel caso in cui il primo acquisto dell'abitazione sia avvenuto a titolo oneroso: nel caso di acquisto per successione o donazione e successivo acquisto a titolo oneroso, ad esempio, il contribuente non può beneficiare di tale agevolazione**. Si segnala, inoltre, che con la **risoluzione n. 49/E del 11.05.2015** l'Agenzia delle Entrate ha **confermato la spettanza dell'agevolazione nel caso (inverso) in cui il riacquisto dell'abitazione sia avvenuto a titolo gratuito**. Quindi, se un contribuente acquista un immobile a titolo oneroso, e successivamente alla sua cessione ne acquisisce uno a titolo gratuito, **conserva il diritto all'agevolazione**.

## Premessa

Secondo quanto previsto dall'articolo 7 commi 1 e 2 della legge n. 448 del 23.12.1998, **al contribuente che acquista un'abitazione con i benefici "prima casa" viene riconosciuto un credito d'imposta nell'ipotesi di riacquisto dell'immobile da adibire ad abitazione.**

L'ammontare del credito d'imposta è pari alla **somma corrisposta per il pagamento dell'IVA o dell'imposta di registro in occasione del primo acquisto agevolato.** Con la circolare n. 17/E del 24.04.2015 l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcune **precisazioni in riferimento all'utilizzo ed alla fruizione del credito d'imposta:** qualora l'importo dell'agevolazione **ecceda le imposte pagate in occasione del nuovo acquisto, l'importo in eccesso non va perso, in quanto potrà essere utilizzato in compensazione tramite modello F24.** Viene **escluso**, in ogni caso, **il rimborso** delle imposte in eccesso.

## L'agevolazione prima casa come presupposto per l'agevolazione sul riacquisto

Prima di illustrare nel dettaglio i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate in riferimento all'agevolazione sul riacquisto dell'abitazione, riteniamo utile illustrare brevemente quanto previsto in materia di imposte indirette per l'acquisto dell'abitazione principale. Il D.P.R. 26 aprile 1986 n°131 disciplina le **agevolazioni in materia di imposte di registro per il contribuente che acquista la prima casa.**

Sono **due le agevolazioni nel caso di acquisto della "prima casa":**

- ✓ **negli atti di compravendita, imposta di registro agevolata nella misura del 2% e imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (3% per le ipotesi prima del 01.01.2014);**
- ✓ **negli atti di compravendita, imposta sul valore aggiunto agevolata nella misura del 4% e imposte di registro e ipo-catastali in misura fissa.**

AGEVOLAZIONI ACQUISTO PRIMA CASA							
Tipologia di trasferimento	Iva	Imposta registro		Imposta ipotecaria		Imposta catastale	
		Fino al	Dal	Fino al	Dal	Fino al	Dal
Trasferimenti soggetti ad imposta di registro	Fuori campo iva	31.12.2013	01.01.2014	31.12.2013	01.01.2014	31.12.2013	01.01.2014
		3%	2%	168	50	168	50
Trasferimenti soggetti all'imposta sul valore aggiunto	4%	168	200	168	200	168	200

**Lo sconto fiscale relativo alla prima casa, vale anche per l'acquisto di pertinenze, sia pure effettuato con atto separato, ma con il limite di una sola pertinenza per ciascuna delle seguenti categoria catastali quali C/2, cantina o soffitta; C/6, box o posto auto; C/7, tettoia chiusa o aperta.**

Il nuovo disposto dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86 – pur lasciando inalterata la nota II-*bis* all'art. 1 medesimo **(che individua le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa)- ha modificato significativamente il campo di applicazione dell'agevolazione prima casa che, dall'1.1.2014, non è più limitata agli immobili "non di lusso" ex DM 2.8.69, ma viene applicata ad immobili abitativi rientranti in alcune specifiche categorie catastali.** Infatti, **la nuova formulazione dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86 dispone che, dall'1.1.2014, l'imposta di registro deve applicarsi con l'aliquota del 2% "se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrono le condizioni di cui alla nota II-*bis*".**

#### **OSSERVA**

Le condizioni previste sono le seguenti:

- l'immobile da acquistare deve essere situato nel **comune in cui l'acquirente ha la propria residenza** (oppure, se diverso, in quello in cui egli svolge la propria attività);
- **non possidenza di altre abitazioni idonee;**
- **divieto di cumulo di alloggi agevolati.**

**Sin dallo scorso 01.01.2014, possono accedere all'agevolazione "prima casa", che consente l'applicazione dell'imposta di registro del 2%, solo i trasferimenti di abitazioni classificate nelle categorie catastali indicate nella seguente Tabella.**

<b>CATEGORIE AMMESSE</b>	
<b>Categoria catastale</b>	<b>Descrizione</b>
A2	Abitazioni di tipo civile
A3	Abitazioni di tipo economico
A4	Abitazioni di tipo popolare
A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A6	Abitazioni di tipo rurale
A7	Abitazioni in villini
A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

#### **L'agevolazione sul riacquisto dell'abitazione**

Secondo quanto stabilito dall'articolo 7, commi 1 e 2 della legge n. 448 del 23.12.1998, 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**, 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**.

**IMPORTO DEL CREDITO**



**Minore importo** tra imposta di registro/IVA **sul primo acquisto** agevolato e l'imposta sul **secondo acquisto**

Il credito d'imposta, secondo quanto previsto dal comma 2 della predetta disposizione, 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.

Acquisto **abitazione principale** agevolato



Applicazione aliquote IVA e imposta di registro **agevolate**



**ALIENAZIONE**



Riacquisto **abitazione principale** entro 1 anno dall'alienazione



**"rimborso"** delle imposte già versate sul primo acquisto

#### **OSSERVA**

Il credito d'imposta in ogni caso **non dà luogo a rimborsi**.

#### **CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE**

- I** Tra la vendita della casa e l'acquisto della nuova non deve passare più di un anno.
- II** L'alloggio che si va a vendere deve essere acquistato a suo tempo con applicazione dei tributi ridotti previsti per l'agevolazione prima casa.

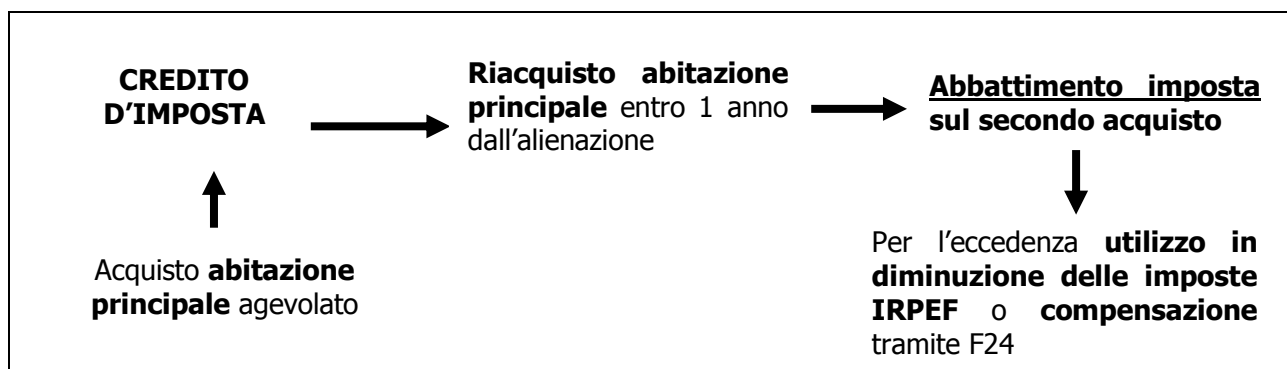
**III** Per l'acquisto del nuovo immobile devono sussistere i requisiti per l'agevolazione prima casa.

### **Chiarimenti sull'utilizzo del credito**

Come si può evincere da quanto brevemente ricordato sopra, **i contribuenti che fruiscono dell'agevolazione per il riacquisto dell'abitazione possono usare il credito, alternativamente:**

- **in diminuzione dell'imposta da versare per il riacquisto dell'abitazione.** L'ipotesi può ricorrere, ad esempio, qualora il contribuente abbia acquistato un'abitazione di valore nettamente superiore rispetto alla precedente. In questo caso, l'imposta già pagata per il primo acquisto abbatte (parzialmente) l'imposta sul nuovo acquisto;
- in **abbattimento dell'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;
- 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;
- in **compensazione con altri tributi e contributi dovuti tramite il modello F24.**

Con particolare riferimento all'ipotesi di **utilizzo solo parziale del credito d'imposta**, secondo l'Agenzia delle Entrate **l'importo residuo può essere utilizzato dal contribuente in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche ovvero in compensazione delle somme tramite modello F24.**



L'importo residuo, invece **non potrà essere utilizzato in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, e dell'imposta sulle successioni e donazioni per gli atti presentati successivamente alla data di acquisizione del credito.** La previsione normativa in argomento stabilisce, infatti, che **in relazione alle imposte dovute per tali atti e denunce, il credito deve essere utilizzato per l'intero importo.**

Di seguito riproponiamo l'esempio riportato dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 17/E/2015.

## ESEMPIO

Immobile acquistato il 30 dicembre 2012 di valore pari ad euro 150.000 e rivenduto in data 10 gennaio 2015 Imposta di registro corrisposta in sede di acquisto pari ad euro 4.500 (150.000 \* 3% - aliquota "prima casa" vigente fino al 31 dicembre 2013).

Altro immobile acquistato il 31 marzo 2015 di valore pari ad euro 160.000 Imposta di registro dovuta pari ad euro 3.200 (160.000\*2% - aliquota "prima casa" vigente dal 1° gennaio 2014). Da tale importo deve essere scomputato, ai sensi della nota all'articolo 10, della Tariffa, Parte I, allegata al TUR, l'imposta di registro, pari ad euro 1.800, versata in sede di registrazione del contratto preliminare in relazione agli acconti prezzo (acconti pari ad euro 60.000 \* 3% - Nota all'articolo 10 della Tariffa parte prima allegata al TUR = 1.800).

Imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto definitivo pari ad euro 1.400 31 Credito d'imposta spettante (minore importo tra euro 4.500 ed euro 3.200) euro 3.200 Credito di imposta utilizzato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina euro 1.400 La parte residua del credito, pari ad euro 1.800 può essere utilizzata in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data di acquisto del nuovo immobile ovvero in compensazione delle somme dovute, ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Tale importo non può, invece, essere utilizzato 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. In ogni caso, il credito di imposta non dà luogo a rimborsi per espressa disposizione normativa.

## Esclusioni

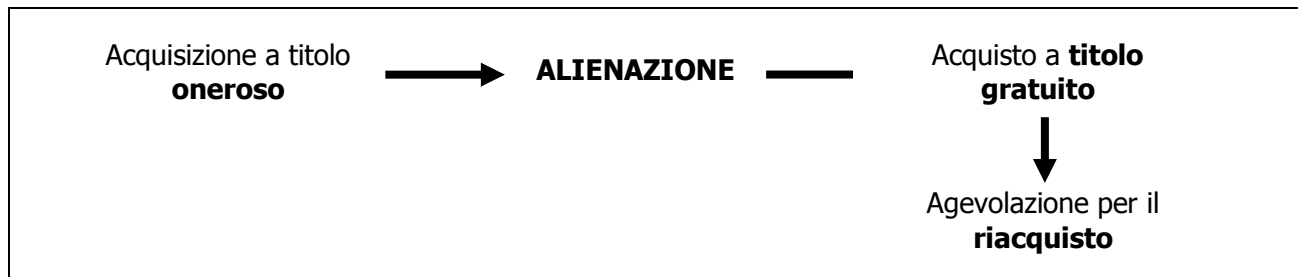
Si ricorda che per beneficiare del credito d'imposta è necessario che **l'acquisto della prima casa di abitazione sia stato effettuato a titolo oneroso**. L'agevolazione non spetta, quindi, in seguito **all'alienazione di un'abitazione che era pervenuta al venditore per atto di donazione o successione per la quale sia stata corrisposta l'imposta sulle successioni e donazioni**.



**Il credito d'imposta**, inoltre, **non spetta** se:

- il precedente immobile è stato acquistato **senza applicazione dell'agevolazione prima casa**;
- l'immobile acquisito **non ha i requisiti "prima casa"**;
- il contribuente è **decaduto dall'agevolazione "prima casa" sul precedente immobile**.

Bisogna evidenziare, invece, che **la fattispecie inversa è ammessa: qualora il contribuente acquisti a titolo oneroso un'abitazione, e successivamente alla sua cessione acquisti a titolo gratuito un'altra abitazione, ha diritto all'agevolazione.**



Il chiarimento è stato fornito con la **risoluzione n. 49/E del 14.05.2015**, con cui viene ribadito in ogni caso l'obbligo di dimora abituale ai fini della fruizione.

Cordiali saluti.

Marco Perciballi