

COME SI UTILIZZA IL CREDITO D' IMPOSTA

C' è la possibilità di utilizzare il credito d' imposta in diversi modi; spetterà al contribuente utilizzare il credito nel modo più giusto. Ricapitolando possiamo dire che il credito d' i mposta può essere utilizzato nei seguenti modi:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto;

- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;

- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentarsi successivamente al nuovo acquisto, ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui e' stato effettuato il riacquisto stesso;

- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (usando il codice tributo 6602).

Per poter usufruire di tale agevolazione ossia del credito d'imposta si rende necessario che il contribuente esprima la propria volonta' attraverso apposita dichiarazione da inserire nel nuovo atto di riacquisto della nuova abitazione da adibire a prima casa, specificando se intende o meno utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto.

Se, per erroneamente, la su menzionata dichiarazione non viene inserita nell'atto notarile, e' comunque prevista la possibilità di poter integrare l'atto originario di acquisto con la stessa. In questo caso, non e' preclusa la spettanza del credito d'imposta, sempre che il contribuente sia in possesso della documentazione comprovante l'effettiva sussistenza dei requisiti.

– CIRCOLARE N. 19 DEL 1 MARZO 2001 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SUL BENEFICIO DEL CREDITO D'IMPOSTA PREVISTO DALLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448.

–

1.3 Modalita' di richiesta del credito

Per usufruire del credito d'imposta di cui al piu' volte citato art. 7, commi 1 e 2, della legge n. 448 del 1998 e' necessario che il contribuente manifesti la propria volonta', specificando se intende o meno utilizzare lo stesso in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto. Tuttavia, qualora in atti di trasferimenti gia' formati non sia stata espressa alcuna volonta' al riguardo, sara' ritenuta valida la scelta gia' operata dal contribuente.

–

Pertanto, l'atto di acquisto dell'immobile dovra' contenere, oltre alle dichiarazioni previste dalla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, del testo unico della imposta di registro, lettere b) e c), l'espressa richiesta del beneficio in argomento e dovra' indicare gli elementi necessari per la determinazione del credito. Sara', pertanto, necessario:

- indicare gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'IVA in misura agevolata nonche' 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 c.d. "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 d'appalto si ricorda che, per poter fruire del credito d'imposta, e' necessario che il contratto d'appalto sia redatto in forma scritta e registrato e contenga le indicazioni sopra precisate.

– ARTICOLO FISCO OGGI

–

Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa: le regole del gioco Il beneficio compete a condizione che il nuovo trasferimento avvenga entro un anno dalla vendita

La cosiddetta "agevolazione prima casa", in virtù della quale il trasferimento immobiliare sconta una tassazione indiretta con aliquote ridotte rispetto a quelle ordinarie, trova applicazione ai trasferimenti che abbiano a oggetto case di abitazione non di lusso (secondo le caratteristiche descritte nel decreto del ministro dei Lavori pubblici 2 agosto 1969), sempre che ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, del Testo unico dell'imposta di registro, richiamata anche nell'ambito della disciplina Iva (n. 21 tabella A, parte seconda, Dpr 26/10/1972, n. 633)(1).

In forza del combinato disposto del comma 4 della nota II-bis del Testo unico dell'imposta di registro(2), e dell'articolo 7, commi 1 e 2, legge 23/12/1998, n. 448, ove una "prima casa" sia trasferita nel quinquennio e si provveda entro un anno all'acquisto di altra prima casa, da destinare necessariamente a propria abitazione principale, non si decade dai precedenti benefici e si ha anche diritto al credito d'imposta previsto dal menzionato articolo 7(3).

L'acquirente, in tal caso, può fruire di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta in relazione al precedente acquisto che, in ogni caso, non può essere superiore a quella corrisposta in relazione al secondo acquisto (quindi, nel caso in cui il contribuente abbia pagato sul primo acquisto un'imposta di 4mila euro e sul secondo acquisto un'imposta di 3mila euro, il credito di imposta ammonterà a tale minore importo di 3.000 euro).

Il credito d'imposta attribuito dalla legge n. 448 del 1998 spetta ai contribuenti che provvedono all'"acquisizione a qualsiasi titolo" di un'altra casa di abitazione non di lusso, entro un anno dalla vendita dell'immobile per il quale si è fruito del regime di favore. Nel concetto di "acquisizione" va ricompreso non solo il diritto di proprietà, ma anche i diritti reali di godimento e il diritto dell'assegnatario in via provvisoria dell'alloggio da parte della cooperativa a proprietà divisa (risoluzione n. 87/2005).

Il credito d'imposta compete anche nell'ipotesi in cui un soggetto acquisti un'altra abitazione mediante appalto o permuta, considerando che la legge in commento prevede che l'acquisto del nuovo immobile possa avvenire a qualsiasi titolo (cfr circolare n. 19/E del 1° marzo 2001). Nel caso del contratto di appalto, come precisato nella stessa circolare 19/E, per fruire del credito d'imposta è necessario che il contratto, nel quale deve essere dichiarato il possesso dei requisiti che consentono l'applicazione del beneficio, sia redatto in forma scritta e che sia registrato.

– Al riguardo si deve ricordare che il contratto preliminare di vendita di un immobile non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo; soltanto alla stipula di quest'ultimo, si produce l'effetto traslativo del bene e, pertanto, il contratto preliminare di per se stesso non è sufficiente a determinare "l'acquisizione" dell'immobile a cui la normativa ricollega la fruizione del credito di imposta (cfr risoluzione 1 febbraio 2002, n. 35).

Come sopra specificato, l'importo del credito è commisurato all'ammontare dell'imposta (registro o Iva) dovuta per il precedente acquisto agevolato e, in ogni caso, non può essere superiore all'imposta dovuta in relazione al successivo acquisto. Detto credito può essere utilizzato:

.in diminuzione dall'imposta di registro dovuta per il nuovo atto di acquisto in diminuzione, per l'intero importo, 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 diminuzione dall'Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto
.in compensazione (orizzontale) delle somme dovute ai sensi del Dlgs 9/7/1997, n. 241, cioè con il modello F24.

In ogni caso, per espressa previsione normativa, il credito così generato non può mai essere chiesto a rimborso. Come risulta dal testo normativo, inoltre, il credito d'imposta non può essere utilizzato per compensare l'Iva dovuta in relazione all'acquisto della nuova abitazione. Tale imposta, pertanto, dovrà essere corrisposta al cedente o all'appaltatore per l'intero importo indicato nella fattura relativa alla cessione o alla realizzazione dell'immobile. Ciò in quanto, per effetto dei vincoli posti dalla normativa comunitaria, concernente l'armonizzazione delle legislazioni Iva tra gli Stati membri, non è consentito agli Stati disporre che per una cessione di beni o una prestazione di servizi sia corrisposta un'imposta inferiore a quella risultante dall'applicazione dell'aliquota, propria dei beni o dei servizi medesimi, al corrispettivo dovuto secondo le pattuizioni contrattuali.

Ove, poi, si utilizzi il credito per diminuire l'Irpef dovuta, in forza del tenore letterale del citato articolo 7, il relativo diritto, che in relazione alle altre modalità di fruizione si prescrive nel termine ordinario di dieci anni, può essere esercitato, a pena di prescrizione, solo ed esclusivamente in sede di presentazione della prima dichiarazione successiva alla data di acquisto in cui sorge il diritto al credito (cfr circolare 19/2001, par. 1.6). Come chiarito dalla circolare 21/9/1999, n. 189, par. 4.4, inoltre, nel caso in cui l'imposta risultante a debito dalla dichiarazione non dovesse essere sufficiente a consumare l'intero credito spettante al beneficiario, il residuo di ciascuno potrà essere utilizzato nei versamenti successivi fino alla completa estinzione del credito stesso.

La circolare 7/6/2002, n. 48, ha specificato che il contribuente ha diritto

al credito d'imposta anche quando abbia più volte alienato e riacquistato l'abitazione principale.
Tale credito sarà determinato nella misura corrispondente all'imposta pagata per il precedente acquisto (sia pure utilizzando anche il precedente credito), sempre che inferiore all'imposta di registro dovuta per il nuovo acquisto che chiude la catena.

Si pensi, ad esempio, al caso in cui, ferma restando la ricorrenza dei suddetti presupposti, sia stata pagata un'imposta in occasione del primo acquisto pari a 2.000 euro. Successivamente, il beneficiario riacquista altra prima casa con imposta pari a 2.500, il credito di imposta spettante in tale circostanza sarà pari a 2.000 euro. Qualora lo stesso soggetto proceda a un ulteriore riacquisto di altra prima casa con imposta pari a euro 3.000, il credito di imposta in tale circostanza ammonterà a 2.500, dovendosi far riferimento, ai fini della determinazione del credito spettante, non al primo acquisto effettuato, bensì a quello immediatamente precedente all'ultimo della catena. L'Amministrazione ha anche sottolineato che "...trattandosi di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione, il credito di imposta deve essere imputato agli aventi diritto, rispettando la percentuale della comunione" (circolare n. 19/2001, par. 1.4).

– Da ciò consegue che, qualora due soggetti (come nel caso di coniugi) abbiano acquistato in comproprietà un immobile fruendo delle agevolazioni in esame, ciascuno potrà fruire del credito di imposta in esame solo pro quota (presumibilmente nella misura del 50 per cento).

NOTE:

1) I requisiti di carattere soggettivo e oggettivo dell'agevolazione in commento riguardano, come precisato dalla circolare 12/8/2005, n. 38, che ha riepilogato la disciplina in materia:

– a) la tipologia dell'immobile trasferito: deve trattarsi di una casa di abitazione avente caratteristiche non di lusso secondo i criteri di cui al Dm 2 agosto 1969

– b) l'ubicazione dell'immobile, in quanto, per ciò che interessa in questa sede, l'immobile deve essere situato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza

c) l'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso Comune: l'acquirente non può infatti risultare titolare "...esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare"

d) la novità nel godimento dell'agevolazione: l'acquirente non può essere titolare "neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo" o, in generale, con le agevolazioni "prima casa" che si sono succedute negli anni.

La dichiarazione di voler stabilire la propria residenza (punto b) e le dichiarazioni di non possidenza (punto c) devono essere rese in atto.

2) Il comma 4 della nota II-bis del Testo unico dell'imposta di registro, al primo periodo stabilisce che "In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte". L'ultimo periodo del medesimo articolo precisa che "le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

3) L'Amministrazione finanziaria se ne è minuziosamente occupata con le circolari n. 19 dell'1/3/2001 e n. 38 del 12/8/2005.