

Agevolazioni “Prima casa” – Chiarimenti sulle modalità di richiesta del credito d'imposta

12 Maggio 2004

Per fruire del credito d'imposta di cui all'art.7, commi 1 e 2 della legge 448/1998, il contribuente che, dopo aver venduto un'abitazione acquistata con le agevolazioni «prima casa», provveda, ricorrendo ancora tutti i requisiti, ad acquistarne una seconda entro un anno dalla vendita della prima, non è obbligato a rendere all'atto d'acquisto alcuna dichiarazione di volontà di utilizzo del credito stesso in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione successiva al secondo acquisto.

Dopo la Circolare n.19/E del 1° marzo 2001, l'Agenzia delle Entrate, con la **Risoluzione n.70/E dell'11 maggio 2004**, interviene nuovamente proprio in materia di credito d'imposta relativo ai trasferimenti immobiliari «prima casa».

Come noto, l'art. 7, commi 1 e 2, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, recante “Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo”, ha previsto, a decorrere dal 1° gennaio 1999, l'attribuzione di un credito d'imposta a favore di coloro che, alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni «prima casa» ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA, provvedano ad acquisire a qualsiasi titolo, entro un anno dalla vendita, altra casa di abitazione non di lusso, ricorrendo nuovamente le condizioni per essere considerata «prima casa», di cui all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 131/1986.

Per usufruire del citato credito d'imposta, l'Amministrazione finanziaria precisava testualmente, nella Circolare n.19/E/2001, che fosse necessario che il contribuente manifestasse la propria volontà, specificando se intendesse o meno utilizzare lo stesso in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto.

Tale indicazione ha fatto erroneamente ritenere che la dichiarazione di utilizzo del credito dovesse essere resa anche nel caso in cui il contribuente intendesse valersi del beneficio per ridurre il proprio onere fiscale ai fini dell'IRPEF.

Con la recente pronuncia, l'Agenzia chiarisce che la dichiarazione nell'atto d'acquisto è necessaria solo se il contribuente intende utilizzare il credito in compensazione con l'imposta di registro dovuta per il secondo acquisto. Diversamente, tale dichiarazione non risulta necessaria in tutti gli altri casi, ivi compresa l'ipotesi di acquisto soggetta ad IVA.

Pertanto, si ricorda, che, ai fini dell'imposta di registro, l'atto di acquisto del secondo immobile deve contenere:

1. le dichiarazioni previste dalla nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, del DPR 131/1986, lett. b e c (la non titolarità esclusiva o in comunione con il coniuge di altro immobile situato nello stesso comune in cui è ubicata l'abitazione acquistata con i benefici e la non titolarità, neppure per quote, anche in regime di comunione legale di altro immobile acquistato con le agevolazioni «prima casa» su tutto il territorio nazionale),
2. l'espressa richiesta del credito d'imposta in questione,
3. gli elementi necessari per la determinazione del credito stesso. In altri termini è 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 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 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 ancora che, per poter fruire del credito d'imposta, è necessario che il contratto d'appalto sia redatto in forma scritta e registrato e contenga le indicazioni sopra precisate.

[4011-Risoluzione n.70-E dell'11 maggio 2004.pdf](#)[Apri](#)