

Credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa" – La C.M. 17/E/2015

29 Aprile 2015

Il credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa" può essere utilizzato in parte in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'acquisto della nuova abitazione, ed in parte in diminuzione dall'IRPEF, ovvero in compensazione con altre imposte.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Circolare 24 aprile 2015, n.17/E**, in risposta a quesiti formulati dal Coordinamento nazionale del CAF e da altri operatori del settore in materia di applicabilità dell'IRPEF.

Come noto, l'art.7, co.1 e 2, della 448/1998 riconosce un credito d'imposta a favore dei contribuenti che, entro un anno dalla vendita di un'abitazione, acquistata con i benefici "prima casa"^[1], provvedano ad acquistare un'altra unità immobiliare, da adibire nuovamente a "prima casa" in presenza delle condizioni previste dalla normativa.

In particolare, il credito d'imposta spettante è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA versata all'atto del primo acquisto agevolato e non può essere superiore all'imposta di registro o all'IVA corrisposta per il secondo acquisto.

A scelta del contribuente, il credito d'imposta può essere utilizzato:

- in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'acquisto della nuova abitazione;
- «per l'intero importo», in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, o dall'imposta 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 con altre imposte e contributi dovuti, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 241/1997.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che, nell'ipotesi in cui il **credito d'imposta** sia **utilizzato solo in parte in diminuzione** dall'imposta di **registro** versata per il **riacquisto** della "prima casa", il **bonus residuo può essere fruito, alternativamente**:

- in diminuzione dall'IRPEF;
- in compensazione in base al citato D.Lgs. 241/1997.

Diversamente, il **credito d'imposta residuo non** potrà essere **utilizzato in riduzione** dalle imposte di **registro** ed **ipo-catastali**, o dall'imposta sulle **successioni** e **donazioni** relative agli atti effettuati dopo la data di acquisizione del credito.

Infatti, prosegue l'Agenzia delle Entrate, tale modalità di utilizzo del credito d'imposta è consentita unicamente «per l'intero importo» dello stesso, come previsto espressamente dalla normativa.

In ogni caso, precisa la C.M. 17/E/2015, il credito di imposta non dà luogo a rimborsi.

ESEMPIO

Si riporta schematicamente l'esempio fornito dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. 17/E/2015

ACQUISTO "PRIMA CASA"	30.12.2012	PREZZO	150.000 euro	REGISTRO	4.500 euro (150.000 x 3%)
VENDITA "PRIMA CASA"	10.01.2015				
RIACQUISTO "PRIMA CASA"	31.03.2015	PREZZO	160.000 euro	REGISTRO	3.200 euro (160.000 x 2%) ^[2]
CREDITO D'IMPOSTA PER RIACQUISTO					3.200 euro
UTILIZZO CREDITO D'IMPOSTA		(per registrazione riacquisto)			1.400 euro
		(in diminuzione irpef o in compensazione)			1.800 euro

Sempre con riferimento ai benefici fiscali relativi all'abitazione da destinare a propria dimora abituale, l'Agenzia delle Entrate, con la citata C.M. 17/E/2015, si è pronunciata anche sull'applicabilità della **detrazione IRPEF del 19%**, nel limite di 4.000 euro, relativa agli **interessi passivi dipendenti** dai **mutui** stipulati per l'**acquisto dell'abitazione principale**^[3].

In particolare, viene chiarito che nell'ipotesi di **trasferimento** all'**estero** per motivi di lavoro (ed in caso di locazione a terzi dell'abitazione durante tale periodo)^[4], il **contribuente può continuare a detrarre gli interessi passivi** sul mutuo, a condizione che:

- siano state rispettate tutte le condizioni previste dalla normativa (specie la destinazione ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto);
- permangano le esigenze di lavoro all'estero;
- non venga acquistata, come abitazione principale, un'altra unità immobiliare nello Stato estero di residenza.

^[1] **Nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986**

«1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:
a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere 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;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei 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 ovvero di cui all'art. 1 della L. 22 aprile 1982, n. 168, all'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985, n. 118, all'art. 3, comma 2, della L. 31 dicembre 1991, n. 415, all'art. 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'art. 2, commi 2 e 3, del D.L. 24 luglio 1992, n. 348, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 settembre 1992, n. 388, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 novembre 1992, n. 455, all'art. 1, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 1993, n. 75 e all'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla L. 19 luglio 1993, n. 243.

^[2] L'aliquota dell'imposta proporzionale di registro è passata al 2% dal 1° gennaio 2014, con importo minimo pari a 1.000 euro (cfr. art.10, co.1, lett.a, D.Lgs. 23/2011).

^[3] Ai sensi dell'art.15, co.1, lett.b, del D.P.R. 917/1986 - TUIR.

^[4] Al riguardo, il citato art.15 stabilisce, altresì, che «La detrazione spetta, non oltre il periodo di imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.» - Cfr. anche C.M. 15/E/2005 E C.M. 21/E/2010.