Acquisto e vendita di abitazioni – Le novità nella Guida dell'Agenzia delle Entrate

28 Maggio 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.

Estensione da 6 a 18 mesi del termine, decorrente dalla fine dei lavori di ristrutturazione, per l'acquisto di abitazioni, cedute da imprese costruttrici/ristrutturatrici, agevolato con la detrazione IRPEF del 50%.

Queste le novità della «***Guida dell'Agenzia delle Entrate Fisco e casa: acquisto e vendita***», aggiornata al mese di aprile 2015, che fa il punto sul regime fiscale applicabile all'acquisto di abitazioni, che tiene conto delle recenti novità di prassi e normative.

In particolare, nella Guida vengono illustrate, fra l'altro:

o il **credito d'imposta a favore dei contribuenti** che, **entro un anno** dalla vendita di un'abitazione, **acquistata con i benefici "prima casa**", provvedano ad acquistare un'altra unità immobiliare, da adibire nuovamente ad abitazione principale[1].

A tal riguardo, riprendendo i chiarimenti contenuti nella C.M. 17/E/2015, l'Agenzia delle Entrate precisa che 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;

o la **detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto abitazioni** poste all'**interno** di **fabbricati** interamente **ristrutturati** da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, ovvero da cooperative edilizie, che provvedono, **entro diciotto mesi dal termine dei lavori**, alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile[2].

In tale ipotesi, si ricorda che la detrazione IRPEF del 50% va calcolata forfetariamente, su un importo pari al 25% del corrispettivo di acquisto, da assumere nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare

Con riferimento agli **ulteriori argomenti di interesse**, l'Agenzia delle Entrate

illustra, altresì:

– il **credito** d'**imposta** per il **riacquisto** della "**prima casa**", anche in forza di un atto a titolo gratuito[3].

– il **regime fiscale** (fini dell'imposta di Registro), del **contratto preliminare**.

– la **detrazione IRPEF** del **19%** sugli **interessi passivi** dipendenti da **mutui** per l'**acquisto**, o **costruzione**, dell'**abitazione principale**[4].

[1]Come noto, l'art.7, co.1 e 2, della 448/1998 stabilisce che 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. *Cfr. ANCE "Credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa" – La C.M. 17/E/2015* – ID N. 20312 del 29 aprile 2015.

[2] Come noto, accogliendo le istanze dell'ANCE, l'art.1, co. 48, della legge 190/2014, dal 1° gennaio 2015 ha esteso il termine a 18 mesi, originariamente fissato a sei dalla fine dei lavori di recupero del fabbricato, entro cui deve essere effettuata la cessione dell'abitazione. (*Cfr. ANCE "Legge di Stabilità 2015 – Pubblicazione in G.U. – Misure fiscali d'interesse per il settore" – ID N. 18852 del 08 gennaio 2015 ed ANCE "Bonus per il recupero e la riqualificazione energetica degli edifici: le novità per il 2015" – ID n.18876 del 9 gennaio 2015*).

[3] Ai sensi dell'art.7, co.1 e 2, della legge 448/1998.*Cfr. ANCE "Agevolazione "prima casa" anche con riacquisto a titolo gratuito – R.M. 49/E/2015" – ID N. 20636 del 25 maggio 2015*.

[4]Ai sensi dell'art.15, co.1, lett.*b*, e co.1-*ter*, del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

20694-Guida AdE Fisco e casa- acquisto e vendita_ALL1.pdfApri