



Direzione Centrale Normativa

Roma, 29 maggio 2013

OGGETTO: La tassazione degli atti notarili - Guida operativa - Testo unico dell'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131

3.11.1. Il credito d'imposta per il riacquisto della 'prima casa'

L'articolo 7, commi 1 e 2, della legge n. 448 del 1998, prevede l'attribuzione di un credito d'imposta, che riveste carattere personale a favore di coloro che, dopo aver trasferito un immobile acquisito con agevolazione *'prima casa'* ai fini delle imposte di registro o dell'IVA, riacquistano a qualsiasi titolo entro un anno dalla alienazione, un'altra casa di abitazione non di lusso avente i requisiti previsti per fruire delle agevolazioni *'prima casa'*.

Il credito d'imposta spetta anche nell'ipotesi in cui un soggetto acquisti un'altra abitazione mediante contratto di appalto o di permuta, atteso che la disciplina normativa in commento prevede che l'acquisto del nuovo immobile possa avvenire a qualsiasi titolo.

Il credito è pari all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato; in ogni caso non può essere superiore all'imposta di registro o all'IVA dovuta in relazione al successivo acquisto.

Per fruire del credito d'imposta è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà con apposita dichiarazione nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se intende utilizzarlo in detrazione dell'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto.

In particolare, con circolare n. 19 del 2001, è stato precisato che l'atto di acquisto dell'immobile dovrà contenere, oltre alle dichiarazioni previste dalla nota II *-bis*) all'articolo 1 della Tariffa, parte Prima, allegata al TUR, l'espressa richiesta del beneficio in argomento e dovrà indicare gli elementi necessari per la determinazione del credito. Sarà, 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 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 *'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 di appalto, per poter fruire del credito d'imposta, è necessario che il contratto di appalto sia redatto in forma scritta e registrato e che contenga le indicazioni sopra precisate.

Il credito d'imposta può essere utilizzato alternativamente:

- a) in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto;
- b) per l'intero importo in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- c) 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;
- d) in compensazione con altri tributi e contributi dovuti ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, tramite il modello F24.

Il credito d'imposta non dà luogo a rimborsi per espressa previsione normativa.

Per quanto attiene all'ipotesi sub b), il legislatore, con la dizione "intero importo" ha voluto escludere la possibilità di utilizzare il credito parzialmente e, quindi, portarlo in detrazione dalle imposte dovute su più atti o denunce di successione, presentati all'ufficio competente per la registrazione dopo la data di acquisizione del credito.

In tutti i casi in cui il credito d'imposta sia utilizzato per il pagamento dell'imposta di registro dovuta sullo stesso atto o su altro atto, il contribuente deve versare una somma pari alla differenza tra l'importo da corrispondere per la registrazione dell'atto e il credito d'imposta.

Al credito d'imposta in esame non si applica la disposizione dell'articolo 41, comma 2, del TUR, che prevede che *"l'ammontare dell'imposta principale non*

può in nessun caso essere inferiore alla misura fissa indicata nell'articolo 11 della tariffa, parte prima...". Pertanto, può accadere che l'importo da versare risulti inferiore all'importo di 168 euro o può, altresì, verificarsi che nulla sia dovuto in quanto le imposte dovute sull'atto sono comunque assolte con la compensazione del credito in argomento.

Il credito di imposta si prescrive in 10 anni; la prescrizione comincia a decorrere dalla data in cui sorge il credito di imposta, che viene individuata nella data di stipula dell'atto relativo al nuovo acquisto agevolato).

Il credito non spetta:

a. se il contribuente sia decaduto dall'agevolazione *'prima casa'* in relazione al precedente acquisto (in quanto ciò comporta automaticamente, oltre al recupero delle imposte ordinarie e delle sanzioni, anche il recupero del credito eventualmente fruito);

b. se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio *'prima casa'*;

c. se il nuovo immobile acquistato non abbia i requisiti richiesti per godere delle agevolazioni *'prima casa'*;

d. se venga ceduto un immobile acquistato con le agevolazioni *'prima casa'* e sia riacquistato, non a titolo oneroso, un altro fabbricato avente i requisiti per fruire del beneficio in parola.

3.11.2. L'applicazione dell'agevolazione 'prima casa' alle pertinenze

Ai sensi del comma 3 della Nota II *-bis* all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, l'agevolazione *'prima casa'* si applica, sussistendone i requisiti dianzi precisati, anche all'acquisto, contestuale o con atto separato, delle pertinenze dell'immobile acquistato con la stessa agevolazione.

A tal fine, la norma sottolinea che sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali