

Risposta n. 531/2022

OGGETTO: Diritto al credito d'imposta per l'acquisto della "prima casa" : momento in cui matura il diritto

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante fa presente di aver acquistato, nel xxxx, con il futuro coniuge, un immobile fruendo dell'agevolazione "*prima casa*", disciplinata dalla Nota II-*bis*, apposta all'articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, nonché di aver contratto matrimonio in regime di separazione legale dei beni nel xxyy e di essersi separato consensualmente nell'anno successivo, con atto omologato dal Tribunale.

In esecuzione delle clausole dell'accordo di separazione, l'istante ha acquistato, nel xxyz, la quota di proprietà del coniuge (50 per cento dell'abitazione coniugale).

Tale trasferimento è avvenuto in esenzione dall'imposta di registro, ai sensi dell'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74, secondo cui "*Tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, (...), sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa*".

L'istante rappresenta, inoltre, che nel 2022 ha firmato l'accettazione di una proposta di vendita dell'*ex* casa coniugale e che, successivamente, ha acquistato un'altra abitazione, fruendo nuovamente delle agevolazioni "*prima casa*", senza utilizzare il credito d'imposta di cui all'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, in detrazione dall'imposta dovuta per tale atto.

L'istante riferisce, in particolare, che per tale ultimo atto di acquisto, il notaio rogante non ha portato in detrazione alcun credito di imposta per l'acquisto della "*prima casa*", in quanto per l'ultimo atto di acquisto del xxyz non venne pagata alcuna imposta di registro in applicazione del citato articolo 19 della legge n. 74 del 1987.

Premesso quanto sopra, l'istante chiede di conoscere "*se l'atto del xxyz in esecuzione di una clausola inserita nell'accordo di separazione, comporti la decadenza della detrazione del credito d'imposta di registro versata nel xxxx*".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di aver diritto al credito e di poter portare in detrazione un credito di imposta pari al 50 per cento dell'imposta di registro versata nel xxxx (pari alla sua quota parte), nella prossima dichiarazione dei redditi, da presentare nell'anno 2023.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 7, comma 1, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 prevede che "*Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni*

concernenti l'imposta di registro (...), è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare

del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso".

Tale credito d'imposta compete, dunque, al contribuente che, al momento dell'acquisizione agevolata di un immobile, abbia alienato da non oltre un anno la casa di abitazione da lui stesso acquistata con l'aliquota agevolata, prevista ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA dalle norme che si sono succedute nel tempo in materia di agevolazione "*prima casa*" (*cf.* circolare 1° marzo 2001, n. 19/E).

In relazione a tale presupposto, come ribadito con la circolare 25 giugno 2021, n.7/E, a seguito delle modifiche introdotte dall'articolo 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015, n 208 alla nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, è possibile beneficiare del credito d'imposta in esame anche nell'ipotesi in cui il contribuente proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile già posseduto (*cf.* circolare 8 aprile 2016 n. 12/E).

L'articolo 1, comma 55, della citata legge n. 208 del 2015 ha, infatti, inserito nella citata nota II-*bis* il comma 4-*bis*, in virtù del quale "*L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4*" (pagamento della differenza tra l'imposta agevolata e quella ordinaria, oltre alla sanzione del 30 per cento sulla differenza e agli interessi).

Dalle norme e dalla prassi sopra menzionate emerge, dunque, che il credito

d'imposta spetta al contribuente che abbia acquistato un nuovo immobile con le agevolazioni "*prima casa*", sia se al momento dell'acquisto abbia alienato, da non oltre un anno, la casa di abitazione posseduta acquistata con le agevolazioni, sia se l'alieni entro un anno dal nuovo acquisto agevolato.

Riguardo all'utilizzo del credito d'imposta in esame, il comma 2 del medesimo articolo 7, stabilisce che "*Il credito d'imposta di cui al comma 1 può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina, ovvero, per l'intero importo, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi*".

Come chiarito già con circolare del 1° marzo 2001, n. 19/E, tale credito può essere fatto valere, tra l'altro, 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 (*cf.* anche circolari 24 aprile 2015, n. 17/E; 20 aprile 2005, n. 15/E).

Inoltre, come precisato con la risoluzione 11 maggio 2004, n. 70/E, nel caso in cui il contribuente intenda beneficiare del credito d'imposta in sede di dichiarazione dei redditi, non è necessario dichiarare in atto tale volontà.

Alla luce delle disposizioni richiamate, si ritiene che l'istante maturi il diritto al credito d'imposta in esame con l'acquisto agevolato del secondo immobile, avvenuto nel 2022. In particolare, l'atto delxyz, con il quale è stata acquistata la quota del 50 per cento in esecuzione degli accordi di separazione, non configura un acquisto di un nuovo immobile.

Si precisa, in ogni caso, che l'istante deve effettivamente procedere

all'alienazione della *ex* casa coniugale entro un anno dalla stipula dell'acquisto del secondo immobile, al fine di non decadere dall'agevolazione fruita per tale acquisto (comma 4-bis della nota II-*bis*, all'articolo 1 della Tariffa, parte prima), circostanza che comporterebbe, altresì, il recupero del credito d'imposta eventualmente utilizzato.

Si ricorda, infine, che il credito d'imposta spetta "*... fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato*", che nel caso di specie è quella versata dall'istante nel
XXXX.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)