

Trasferimenti

I BENEFICI

Il credito d'imposta «premia» il cambio della prima casa

La quota è pari all'importo di Iva o Registro più basso pagato sulle due case

PAGINA A CURA DI
Angelo Busani

La legge concede un notevole beneficio fiscale (il cosiddetto «credito d'imposta») a favore di chi compra un'ulteriore «prima casa», dopo aver comprato in passato un'altra prima casa, a condizione che quest'ultima sia alienata rispetto al nuovo acquisto, o entro l'anno precedente, o entro l'anno successivo.

L'agevolazione

Per spiegare meglio questa agevolazione, si farà riferimento, nel seguito, alla «casa 1» e alla «casa 2»: la casa 1 è quella acquistata in precedenza con l'agevolazione prima casa e poi alienata; la casa 2 è quella acquistata successivamente sempre con l'agevolazione prima casa.

Ebbene, il credito d'imposta si origina in due diverse situazioni:

- la casa 2 deve essere acquistata entro un anno dalla alienazione della casa 1;
- la casa 1 deve essere alienata non oltre l'anno successivo al giorno in cui è acquistata la casa 2.

A quanto ammonta questo credito d'imposta?

La risposta è:

- all'importo dell'imposta di registro (o dell'imposta sul valore aggiunto), pagata in sede di acquisto

della casa 1, se è minore dell'importo dell'imposta di registro (o dell'imposta sul valore aggiunto), da pagare in sede di acquisto della casa 2;

- all'importo dell'imposta di registro (o dell'imposta sul valore aggiunto) da pagare in sede di acquisto della casa 2, se è minore dell'importo dell'imposta di registro (o dell'imposta sul valore aggiunto), pagata in sede di acquisto della casa 1.

Ad esempio, se all'atto dell'acquisto della casa 1 è stata pagata imposta di registro (o Iva) per 1.000 euro e in sede di acquisto della casa 2 si paga Iva (o imposta di registro) per 3mila euro, il credito d'imposta è di 1.000 euro. Viceversa, se in sede di acquisto della casa 1 si è pagata Iva (o imposta di registro) per 4mila euro e in sede di acquisto della casa 2 si paga imposta di registro (o Iva) per 2mila euro, il credito d'imposta è di 2mila euro.

Come si spende il credito

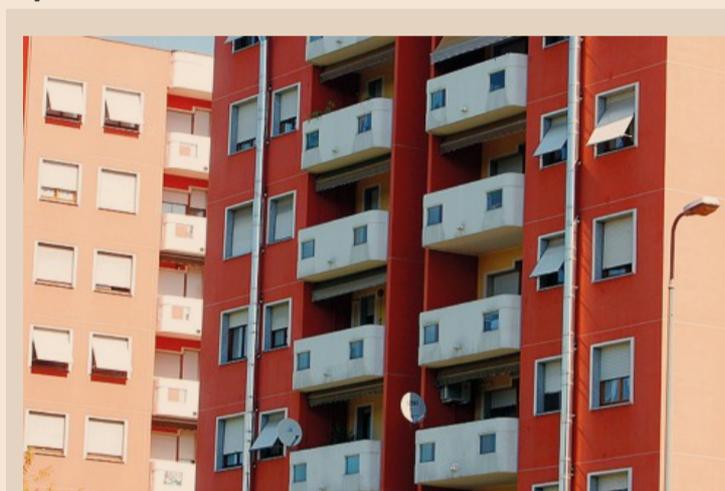
Occorre ora porsi il tema di come si spende il credito d'imposta.

Ebbene, se è vero che non è possibile chiederlo a rimborso, è pur sempre vero che la legge offre comunque un ampio panorama di occasioni per avvalersi di questo beneficio.

Anzitutto, può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto della casa 2 (si tratta, è bene precisarlo, di una possibilità che si ha solo se l'atto di acquisto della casa 2 è soggetto a imposta di registro, in quanto se l'acquisto della casa 2 sia imponibile a Iva, non vi è la possibilità di dedurre il credito d'imposta dall'Iva).

Se il credito d'imposta non può essere utilizzato (in tutto o in parte) per diminuire l'imposta di registro dovuta per l'acquisto della ca-

Il punto



01 | I REQUISITI

I presupposti per ottenere il credito d'imposta sono i seguenti: sia la casa 1 che la casa 2 devono essere acquistate con l'agevolazione «prima casa» (e non vi deve essere la decadenza da questa agevolazione); la casa 1 deve essere alienata, rispetto alla data di acquisto della casa 2, o entro l'anno precedente, o entro l'anno successivo; l'alienazione della casa 1 può avvenire sia a titolo oneroso (ad esempio, mediante una compravendita), sia a titolo gratuito (ad esempio, mediante una donazione); non è rilevante che l'acquisto (sia della casa 1 che della casa 2) abbia avuto come oggetto la piena o la nuda proprietà, o un diritto reale di godimento (come l'usufrutto); ed è pure indifferente che oggetto di acquisto fosse il diritto nel suo intero o in una sua quota

02 | IL CALCOLO

Per calcolare a quanto ammonta questo credito d'imposta, ci sono due strade. Il credito d'imposta corrisponde all'importo dell'imposta di registro (o dell'imposta sul valore aggiunto), pagata in sede di acquisto della casa 1, se è minore dell'importo dell'imposta di registro (o se è minore dell'imposta sul valore aggiunto), da pagare in sede di acquisto della casa 2; all'importo dell'imposta di registro (o dell'imposta sul valore aggiunto) da pagare in sede di acquisto della casa 2, se è minore dell'importo dell'imposta di registro (o dell'imposta sul valore aggiunto), pagata in sede di acquisto della casa 1. Se è vero che non è possibile chiederlo a rimborso, è pur sempre vero che la legge offre comunque un ampio panorama di occasioni per avvalersi di questo beneficio

sa 2, esso può utilizzarsi per diminuire le imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni che l'acquirente della casa 2, per qualsiasi motivo, debba pagare posteriormente all'acquisto della casa 2.

Infine, il credito d'imposta può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche, dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente all'acquisto della casa 2 e può altresì essere utilizzato in compensazione delle somme dovute a titolo di ritenuta d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali, o di premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e sulle malattie professionali.

I presupposti

I presupposti per ottenere il credito d'imposta sono i seguenti:

- sia la casa 1 che la casa 2 devono essere acquistate con l'agevolazione «prima casa» (e non vi deve essere la decadenza da questa agevolazione);
- la casa 1 deve essere alienata, rispetto alla data di acquisto della casa 2, o entro l'anno precedente, o entro l'anno successivo (come già scritto in precedenza);
- l'alienazione della casa 1 può avvenire sia a titolo oneroso (ad esempio, mediante una compravendita), sia a titolo gratuito (ad esempio, mediante una donazione);
- non è rilevante che l'acquisto (sia della casa 1 che della casa 2) abbia avuto come oggetto la piena o la nuda proprietà, o un diritto reale di godimento (come l'usufrutto); ed è pure indifferente che oggetto di acquisto fosse il diritto nel suo intero o in una sua quota.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cassazione. Possibile utilizzare più volte la medesima somma per vendite e acquisti in successione

Ammessa l'agevolazione «a catena»

Il credito d'imposta spetta a chi venda un'abitazione comprata con l'agevolazione prima casa e, entro un anno, riacquisti un'altra prima casa.

L'esempio possibile

E così, immaginiamo, ad esempio, che: Tizio nel dicembre del 2011 abbia comprato la prima casa spendendo 900 euro per imposta di registro; che nel maggio 2013 Tizio abbia venduto questa casa e che nel febbraio 2014 abbia comprato un'altra prima casa con un atto che avrebbe dovuto scontare (se non ci fosse stato un

credito d'imposta scomputabile) 1.300 euro per imposta di registro.

In quell'occasione Tizio ha dovuto effettivamente sborsare 400 euro, perché ha portato in compensazione 900 euro di credito d'imposta.

Fin qui tutto chiaro. La situazione si fa complicata se si immagina che Tizio nel luglio 2015 abbia venduto la casa comprata nel 2014 e che egli nel febbraio 2016 abbia comprato un'ulteriore prima casa con un atto per il quale siano dovuti 700 euro per imposta di registro.

È la situazione che, nel gergo degli addetti ai lavori, è appunto defi-

nita come il problema del credito d'imposta «a catena».

Le tre situazioni possibili

Quanto dunque deve effettivamente sborsare Tizio nel 2016?

Almeno tre sono le alternative:

- 700 euro perché ha consumato tutto il suo credito nel 2014;
- (700 - 400 =) 300 euro e cioè l'importo che risulta sottraendo dalla tassazione teorica del 2016, quanto concretamente speso nel 2014;
- zero euro perché l'importo di 700 euro è totalmente assorbito dalla tassazione del febbraio 2014 (sep-

pur l'esborso concreto sia stato di 400 euro, perché affievolito dall'utilizzo del credito d'imposta maturato ricomprando entro un anno dal maggio 2013).

La Cassazione (sentenza 2072/2016) ha dato risposta in quest'ultimo senso sancendo, quindi, l'ammissibilità del credito d'imposta a catena e risolvendo questo anoso e spinoso problema.

Le conclusioni della Cassazione

La Suprema corte ha affermato infatti che il contribuente si può avvalere del credito d'imposta «anche se tale cre-

ditosiera formato non già con il pagamento» di una «somma, ma in virtù di utilizzo di altro credito d'imposta relativo al precedente acquisto»; e ciò in quanto lo spirito della normativa sul credito d'imposta «mira a incentivare l'acquisto della prima casa, beneficiando il contribuente autorizzandolo ad avvalersi più volte sempre del medesimo credito d'imposta, anche qualora quest'ultimo, per motivi personali, sia indotto a rivendere l'immobile acquistato per acquistarne altro più adatto alle mutate condizioni personali o familiari».

© RIPRODUZIONE RISERVATA