Analisi e commenti

Prima casa under 36 - 2 Dettagli sul bonus “riacquisto”

22 Ottobre 2021

Il credito d'imposta non è cumulabile con i regimi di favore previsti dal “Sostegni- bis” per favorire l'autonomia abitativa dei giovani, ma può rientrare in gioco in occasione di una successiva compravendita

casetta nel verde

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, previsto dall'**articolo 7** della legge n. 448/1998, spetta ai contribuenti che acquistano un immobile usufruendo dei benefici “prima casa” (aliquota agevolata per l'imposta di registro o per l'Iva) entro un anno dalla vendita di un altro immobile acquistato con le stesse agevolazioni.

L'importo del credito d'imposta è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato e, in ogni caso, non può essere superiore alla imposta di registro o all'Iva corrisposta in relazione al secondo acquisto; il *bonus*, pertanto, ammonta al minore degli importi dei tributi applicati.

Ai sensi dell'articolo 1, comma 55, della legge n. 208/2015, è possibile beneficiare del suddetto regime anche quando si acquista la nuova abitazione prima di vendere l'immobile già posseduto. Per poterlo richiedere, tuttavia, la vendita della casa deve avvenire entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

La circolare dell'Agenzia delle entrate n. 12/2021 (vedi articolo “**Acquisto “prima casa under 36”, pronti i chiarimenti dell'Agenzia**”) ha chiarito che, nel caso di alienazione di un'abitazione acquisita precedentemente con le agevolazioni “prima casa” e successivo acquisto entro l'anno di un'altra abitazione, usufruendo dell'esenzione introdotta dal comma 6 dell'**articolo 64** del decreto “Sostegni bis” o del credito d'imposta previsto dal successivo comma 7, non spetta alcun credito ai sensi dell'articolo 7 della legge n. 448/1998.

In particolare:

- l'acquirente "*under 36*", che abbia venduto una precedente prima casa e acquistato con atto soggetto a **imposta di registro**, non beneficerà di alcun credito da riacquisto, essendo la nuova imposta pari a zero (in quanto esente) e, quindi, anche il credito, parametrato sulla minore delle due imposte, è pari a zero. Allo stesso modo, in caso di successiva alienazione dell'immobile acquistato con esenzione dell'imposta di registro, ai sensi del comma 6, e riacquisto entro un anno di una nuova prima casa, il contribuente non potrà beneficiare del credito d'imposta ex legge n. 448/1998 poiché l'imposta relativa al precedente acquisto era pari a zero
- per gli atti soggetti a **Iva**, il documento di prassi ha precisato che il credito da riacquisto previsto dal comma 7 del decreto "*Sostegni-bis*", non sia cumulabile con quello riconosciuto dall'articolo 7 della legge n. 448/1998, in quanto la compravendita "*under 36*" soggetta a Iva già prevede un ristoro pari all'imposta corrisposta in relazione all'acquisto, sotto forma di credito.

L'Agenzia evidenzia, quindi, che l'eventuale cumulabilità, concedendo un doppio beneficio, sarebbe in contrasto con la *ratio* della normativa del credito d'imposta da riacquisto che è quello di favorire, senza aggravio fiscale, la sostituzione dell'immobile acquistato con i benefici fiscali "prima casa" con altro immobile più idoneo alle mutate esigenze del contribuente, tenendolo indenne dalle imposte pagate nell'acquisto precedente. Ciò in quanto, con l'attribuzione *bonus* di cui al citato comma 7, il contribuente è già stato sollevato dal pagamento delle imposte.

L'applicazione letterale dell'articolo 7, della legge n. 448/1998, che comporta l'azzeramento delle imposte di registro catastale e ipotecaria e, indirettamente, dell'Iva, determinerebbe la perdita del credito d'imposta da riacquisto, atteso che essendo pari a zero l'imposta dell'acquisto "*under 36*", anche il credito, parametrato sulla minore delle due imposte, sarebbe pari a zero.

Al fine di ovviare a tale svantaggio rappresentato dalla perdita della suddetta agevolazione, l'Agenzia ha esplicitato in circolare il riferimento al concetto di atto di riacquisto "neutro", stipulato usufruendo dei benefici fiscali di cui all'articolo 64, commi 6 e 7, del DL n. 73/2021, rispetto alla maturazione del credito d'imposta disciplinato dalla legge n. 448/1998. Quest'ultimo non viene azzerato, ma può maturare in caso di successiva alienazione e riacquisto di immobile con pagamento dell'imposta di registro/Iva rimasta definitivamente a carico del contribuente.

L'acquisto effettuato dall'acquirente "under 36", pertanto, non costituendo valido presupposto per la maturazione del credito d'imposta da riacquisto, non rientra nel calcolo di parametrizzazione tra le imposte versate per il calcolo del relativo credito.

fine

La **prima puntata** è stata pubblicata lunedì 18 ottobre

di

Andrea Desio

Massimo Tedesco

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/prima-casa-under-36-2-dettagli-sul-bonus-riacquisto>