

Normativa e prassi

Il secondo acquisto di casa agevolato non preclude il credito d'imposta

28 Ottobre 2022

A patto che il contribuente proceda alla vendita dell'ex abitazione coniugale, acquisita in base agli accordi di separazione, entro un anno dalla stipula del secondo immobile

sogei casa costruzione Valido il credito d'imposta maturato con l'acquisto agevolato di un secondo immobile, per il contribuente che in esecuzione degli accordi di separazione aveva acquistato la quota del 50% della casa coniugale. Tale acquisizione, infatti, non configura un acquisto di un nuovo immobile. Questa la sintesi della **risposta dell'Agenzia n. 531** del 28 ottobre 2022.

L'istante fa presente che ha usufruito dei benefici "prima casa" per l'immobile acquistato con la moglie, dopo la separazione, in esecuzione delle clausole pattuite ha acquistato il 50% della quota del coniuge, avvenuto in esenzione dall'imposta di registro (articolo 19 della legge n. 74/1987) trattandosi di un atto relativo allo scioglimento del matrimonio. Lo stesso istante nel 2022 ha firmato l'accettazione di una proposta di vendita dell'ex casa coniugale e, 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 n. 448/1998 in detrazione dall'imposta dovuta per tale atto. Per tale ultimo atto di acquisto, infatti, il notaio non ha portato in detrazione alcun credito d'imposta "prima casa", tenuto conto che per l'ultimo contratto di acquisto della quota del coniuge del 50% non venne pagata alcuna imposta di registro, come su indicato.

L'Agenzia ricorda che, in base alla normativa e alla prassi sull'agevolazione "prima casa", al contribuente che abbia acquistato un nuovo immobile usufruendo della misura di favore, spetta il credito d'imposta sia se al momento dell'acquisto abbia alienato la casa acquistata con i benefici, da non oltre un anno, sia se la venda entro un anno dal nuovo acquisto agevolato.

L'articolo 7, comma 2, della legge n. 448/1998, prevede 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”*.

Il *bonus* può essere fatto valere, tra l'altro, in diminuzione dell'Irpef dovuta nella prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto o in quella da presentare nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso (circolari n. 19/2001, n. 15/2005 e n. 17/2015).

L'Agenzia, in conclusione, ritiene che l'istante con l'acquisto agevolato del secondo immobile effettuato nel 2022 maturi il diritto al credito d'imposta. In particolare, l'atto con cui ha acquisito il 50% dell'immobile a seguito della separazione, non configura un acquisto di un nuovo immobile. Il contribuente dovrà comunque vendere l'ex casa coniugale entro un anno dall'acquisto del secondo immobile, se non vuole decadere dall'agevolazione fruita per tale acquisto con il conseguente recupero del credito d'imposta eventualmente fruito.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/secondo-acquisto-casa-agevolato-non-preclude-credito-dimposta>