

Acquisto prima casa: quando matura il credito d'imposta

I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate nella risposta all'interpello n. 531/2022 sulla maturazione del credito d'imposta sull'acquisto prima casa

Giovedì 3 novembre 2022

Se la vendita della prima casa avviene dopo l'acquisto della nuova casa, è ancora possibile usufruire del credito di imposta? E l'atto di trasferimento della casa in base agli accordi di separazione tra coniugi, conta come nuovo acquisto? Vediamo come l'Agenzia delle Entrate con la risposta ad interpello n. 531/2022 ha risolto i due quesiti.

Il caso

Nel caso presentato all'Agenzia delle Entrate il contribuente:

- ha acquistato la "prima casa" a metà con il futuro coniuge, con le agevolazioni previste dalla Nota II bis all'art. 1 della Tariffa parte prima, allegata al DPR 131/86.
- **si è sposato e poi separato dalla moglie** nell'anno successivo all'acquisto dell'immobile.
- nell'accordo di separazione ha rilevato il 50% della casa intestata al coniuge, e poiché il trasferimento è avvenuto nel procedimento di separazione, è andato esente dall'imposta di registro (in base all'art. 19 L. 74/87).
- ha poi accettato una proposta di vendita dell'ex casa coniugale.
- nel frattempo ha acquistato una nuova abitazione senza utilizzare il credito di imposta in detrazione dell'imposta dovuta per tale atto.

Il contribuente non ha utilizzato il credito di imposta, perché, nel precedente atto di acquisto avvenuto al momento della separazione non era stata pagata alcuna imposta di registro.

Ciononostante egli ritiene di avere diritto a **detrarre almeno il 50%** dell'imposta relativa al primo acquisto dell'immobile e chiede all'Agenzia delle Entrate di sapere se l'atto di trasferimento in esecuzione dell'accordo di separazione, comporti la decadenza della detrazione del credito di imposta di registro versata al momento del primo acquisto.

Credito di imposta acquisto prima casa: normativa di riferimento

La norma di riferimento per il credito di imposta relativo all'acquisto della prima casa è l'art.7 comma 1 della L. 448/1998, in base alla quale, "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'art. 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".

Credito di imposta: presupposti soggettivi

L'Agenzia delle Entrate precisa che, in base alla norma richiamata, il **soggetto beneficiario** del credito d'imposta è il contribuente che al momento dell'acquisto agevolato ha alienato da non più di un anno l'immobile per il quale aveva fruito dell'agevolazione.

Ma le modifiche alla nota II bis della tariffa introdotte dall'art. 1 comma 55 L. 208/2015, consentono di **estendere il campo di applicazione** soggettivo dell'agevolazione. Come già precisato nella circolare 7/E del 25 giugno 2021, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che per usufruire del credito d'imposta non è

necessario, al momento del rogito per l'acquisto della nuova casa, aver già alienato la precedente prima casa, ma è sufficiente che la vendita avvenga entro un anno dal nuovo acquisto. Il superamento del termine di un anno, comporta il pagamento della differenza tra l'imposta ordinaria e quella agevolata, maggiorata del 30% e degli interessi.

In sintesi, l'agevolazione spetta:

- a chi al momento dell'acquisto, ha già venduto da non più di un anno la "prima casa";
- a chi entro un anno dall'acquisto, aliena la "prima casa".

Approfondimenti

Come funziona il credito d'imposta

Il beneficiario in possesso dei requisiti sopra descritti, può in via alternativa:

- portare il credito d'imposta in diminuzione dall'imposta di registro dovuta per il nuovo atto agevolato;
- **portare il credito in diminuzione** sulle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- portare il credito in diminuzione dall'IRPEF dovuta in base alla prima dichiarazione successiva all'acquisto.

Il credito spetta in ogni caso fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta nel precedente acquisto agevolato

Il trasferimento della casa nell'accordo di separazione non si conta come nuovo acquisto

Per l'Agenzia delle Entrate il contribuente, al momento dell'acquisto della nuova casa, aveva maturato il diritto al credito di imposta, perché l'atto di trasferimento della quota del 50% dell'immobile derivante dagli accordi di separazione non configurava acquisto di nuovo immobile. In ogni caso, per evitare di **incorrere nella perdita del diritto** e nell'applicazione delle sanzioni, l'Agenzia delle Entrate raccomanda che la vendita del primo immobile avvenga entro un anno dalla stipula dell'acquisto del secondo immobile.

L'interpello n. 531/2022 dell'Agenzia delle Entrate è disponibile qui di seguito in free download.

[Interpello n. 531/2022](#)