

## **Note sulla circolare n. 19/E sul credito di imposta**

### **Disciplina del beneficio del credito di imposta**

La circolare n. 19/E del 1 marzo 2001 ricorda che l'art. 7 commi 1 e 2 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 ha previsto, a decorrere dal 1 gennaio 1999, un credito di imposta a favore di coloro che, alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni prima casa ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA, provvedono ad acquisire a qualsiasi titolo entro un anno dall'alienazione altra casa di abitazione non di lusso, ricorrendo le condizioni per la prima casa di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa parte I allegata al TU delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986 n. 131.

### **Ambito di applicazione del credito di imposta**

Il credito di imposta è un credito personale.

Se un soggetto ha alienato un'abitazione pervenutagli per donazione o anche per successione acquistata dal proprio dante causa con le agevolazioni prima casa, non può avvalersi del beneficio.

L'alienazione del primo immobile può avvenire sia a titolo oneroso che gratuito.

E' escluso il credito nel caso di precedente acquisto per il quale sono state richieste le agevolazioni non confermate poi in sede di accertamento, ancorché vi sia contenzioso. In caso di giudicato favorevole, si avrà diritto al rimborso entro i limiti del credito sempreché sia stato richiesto l'utilizzo del credito per il pagamento dell'imposta di registro sul secondo acquisto, oppure il credito potrà essere utilizzato negli altri modi.

L'acquisto di quote di comproprietà beneficia dell'agevolazione;

Il titolare di quote di diritti su abitazione acquistata con agevolazioni può acquistare ulteriori quote sulla stessa abitazione richiedendo le agevolazioni.

### **Modalità di richiesta del credito**

Per usufruire del credito di imposta è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà specificando se intende o meno utilizzare lo stesso in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto.

Qualora in atti di trasferimenti già formati non sia stata espressa alcuna volontà al riguardo, sarà ritenuta valida la scelta già operata dal contribuente.

L'atto di acquisto dell'immobile dovrà contenere, oltre alle dichiarazioni previste dalla nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa parte I del Testo unico dell'imposta di registro lettere b) e c), l'espressa richiesta del beneficio in argomento e dovrà indicare gli elementi necessari per la determinazione del credito.

Sarà pertanto necessario:

- 1) indicare gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'IVA in misura agevolata nonché l'ammontare della stessa;
- 2) nel caso in cui per l'acquisto dell'immobile era stata corrisposta l'IVA ridotta in assenza della specifica agevolazione prima casa, rendere la dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto a tale agevolazione alla data dell'acquisto;
- 3) nell'ipotesi in cui risulti corrisposta l'IVA sull'immobile alienato, produrre le fatture;
- 4) indicare gli estremi dell'atto di alienazione dell'immobile.

### **Menzioni nel caso di utilizzo mediante detrazione dell'imposta sui redditi**

Per quanto concerne la previsione di menzioni o dichiarazioni in atto relativamente al credito di imposta per il riacquisto della prima casa da utilizzare in occasione della dichiarazione dei redditi, il Ministero, già nelle istruzioni UNICO 1999 prescriveva la condizione che i contribuenti nell'atto di acquisto abbiano chiesto di voler usufruire

del credito di imposta specificando di non utilizzarlo in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sull'atto stesso.

A tal proposito nello studio del CNN n. 869/bis del 22 gennaio 1999 (Finanziaria 1999) note sulle agevolazioni per il riacquisto della prima casa si osservava:

Per l'utilizzo del credito la norma non richiede particolari formalità o menzioni.

E' ovvio che poiché l'Amministrazione finanziaria deve essere messa a conoscenza della volontà del contribuente di utilizzare il credito, qualunque modo in cui tali elementi vengono manifestati deve ritenersi idoneo allo scopo. Sarebbe pertanto sufficiente una dichiarazione in merito alla spettanza del credito non necessariamente inserita nell'atto di acquisto. E' evidente che la dichiarazione richiesta dal Ministero non è prevista dall'art. 7 commi 1 e 2 della legge n. 448/1998 né da nessun'altra disposizione. Si può tuttavia ritenere, anche ai fini di una migliore acquisizione e documentazione degli elementi, di aderire alla richiesta dell'Amministrazione di inserire in atto gli elementi necessari per la determinazione del credito con la specificazione di non utilizzarlo in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto.

### **Determinazione del credito**

Nella determinazione del credito la circolare, dopo aver confermato che il credito di 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 all'imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al nuovo acquisto, precisa che relativamente all'imposta di registro del primo e del secondo acquisto si deve considerare non solo l'imposta principale, ma anche quella suppletiva e quella complementare di maggior valore. Per gli atti soggetti ad IVA si deve naturalmente fare riferimento all'imposta indicata in tutte le fatture, comprese quelle relative al pagamento di acconti e, nel caso di acquisizione mediante appalto deve essere considerata l'iva indicata in tutte le fatture relative. Qualora l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione il credito deve essere computato agli aventi diritto rispettando la percentuale della comunione.

Il credito è determinato solo dall'imposta di registro e dall'IVA, esclusi gli altri tributi indiretti (imposte catastali, ipotecarie e di bollo).

### **Utilizzo del credito**

Se il credito viene utilizzato in occasione di una successione:

- a) la dichiarazione di successione deve essere stata presentata dopo la data di acquisizione del credito;
- b) il contribuente deve manifestare la volontà di avvalersi del credito con istanza da richiamare nella denuncia di successione nella parte relativa ai documenti allegati;
- c) il credito può scontare non solo le imposte ipotecaria e catastale autoliquidate ai sensi del dl 28 marzo 1997 n. 79, convertito dalla legge 28 maggio 1997 n. 140, ma anche l'imposta di successione principale, complementare e suppletiva, calcolata dal competente ufficio;
- d) sono escluse l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria;
- e) la richiesta di scomputo avanzata da un solo erede ha effetto liberatorio anche nei confronti degli altri.

Qualora, dopo l'utilizzazione del credito a seguito di accertamento della base imponibile per il precedente atto l'ammontare dello stesso risultasse maggiore di quello già portato in diminuzione, il contribuente potrà utilizzare la differenza in uno dei modi previsti dalla norma, sul presupposto che al momento dell'utilizzo il credito non era ancora determinato nel suo ammontare definitivo. Nell'utilizzo del credito non si tiene conto del disposto dell'art. 41 comma 2 dell'imposta di registro che stabilisce che l'ammontare dell'imposta principale non può essere in nessun caso inferiore alla mi-

sura fissa indicata dalla Tariffa; con la conseguenza che l'importo da versare può essere inferiore a lire 250.000 o che nulla sia dovuto, a seguito dell'intera compensazione del credito. Inoltre, la circolare afferma che:

- a) il credito utilizzato non è rimborsabile;
- b) sul credito non decorrono interessi;
- c) il credito non può essere utilizzato per compensare l'Iva dovuta in seguito all'acquisto della nuova abitazione;
- d) in caso di decesso del titolare del credito prima dell'utilizzazione lo stesso può essere considerato componente attivo dell'asse ereditario e utilizzato dagli eredi.

### **Primo acquisto di immobile assoggettato ad IVA**

Prima del 22 maggio 1993, data di entrata in vigore del DL 22 maggio 1993 n. 155, convertito dalla legge 19 luglio 1993 n. 243, era applicata l'aliquota IVA agevolata del 2 per cento (elevata al 4 per cento dal 1 gennaio 1989 dall'art. 34 del DL 2 marzo 1989 n. 69, convertito dalla legge 27 aprile 1989 n. 154) alla realizzazione ed alla cessione di tutti i fabbricati abitativi di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949 n.408 effettuati da imprese costruttrici indipendentemente dalla condizione che detti immobili costituissero prima casa per l'acquirente.

Le cessioni degli immobili abitativi non di lusso effettuate da soggetti diversi dalle imprese costruttrici e quelle degli stessi immobili edificati prima del 18 luglio 1949 effettuate da imprese costruttrici erano assoggettate ad IVA ridotta solo se gli acquirenti avessero richiesto le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa ai sensi dell'art. 2 primo, secondo e terzo comma del DL 7 febbraio 1985 n. 12, convertito nella legge 5 aprile 1985 n. 118. Pertanto, i soggetti che hanno acquistato la propria abitazione da imprese costruttrici fino al 21 maggio 1993 hanno avuto l'IVA ridotta senza dover richiedere le agevolazioni prima casa.

A tal proposito la circolare ministeriale, pur affermando che l'art. 7 comma 1 della legge n. 448/1998 subordina l'attribuzione del credito di imposta all'acquisto agevolato della prima casa, ritiene che al contribuente spetti il credito di imposta qualora dimostri che alla data di acquisto dell'immobile alienato era in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di acquisto della prima casa.

Per ottenere il credito di imposta condizione essenziale è che la dichiarazione di essere stato in possesso dei requisiti prescritti per godere dell'agevolazione prima casa in relazione all'immobile alienato secondo le norme vigenti alla data dell'acquisto, deve essere resa nell'atto di acquisto dell'immobile per il quale il credito è concesso e supportata da idonea documentazione da produrre all'atto della registrazione.

Anche in questa ipotesi, il credito di imposta non spetta se l'immobile alienato è stato acquistato prima dell'introduzione nell'ordinamento della normativa sulla prima casa prevista dalla legge 22 aprile 1982 n. 168.

### **Primo acquisto di immobile con appalto o assegnazione da cooperativa**

Quanto detto per l'IVA vale anche per le ipotesi in cui l'immobile alienato sia stato acquisito mediante contratto di appalto o assegnazione da cooperativa edilizia, allorché per tali casi non sussisteva una specifica agevolazione c.d. prima casa introdotta per i contratti di appalto aventi ad oggetto immobili abitativi dal DL 22 maggio 1993 n. 155, convertito dalla legge 19 luglio 1993 n. 243 e per le cooperative dal DL 30 dicembre 1993 n. 557, convertito dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133.

### **Prescrizione**

Nel caso di utilizzo del credito per il pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentate successivamente alla data di acquisizione del credito, il diritto si prescrive in dieci anni.

Qualora si voglia utilizzare il credito in diminuzione dell'imposta sui redditi delle persone fisiche dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto, esso può essere esercitato solo in sede di presentazione della prima dichiarazione successiva all'acquisto.

In mancanza di una disposizione specifica, il credito si prescrive nel termine ordinario di cui all'art. 2946 Cod. Civ. di dieci anni a decorrere dalla data in cui sorge.

### **Decadenza dai benefici tributari e sanzioni**

Poiché il credito compete in quanto compete il beneficio prima casa, la decadenza da tale agevolazione comporta il recupero delle imposte ordinarie e il recupero del credito eventualmente utilizzato. Qualora il credito nasca da un'alienazione nei cinque anni dall'acquisto di precedente abitazione, l'immobile acquistato successivamente deve essere adibito a propria abitazione principale, ai sensi dell'ultimo periodo del comma 4 della nota II-*bis*; in caso contrario si decadrebbe dai benefici prima casa e conseguentemente dal diritto al credito di imposta. Il caso di decadenza dai benefici l'ufficio recupera le imposte nella misura ordinaria, commina le sanzioni e comunica al contribuente la non spettanza del credito se non ancora utilizzato o procede al suo recupero, se già utilizzato. Nel caso di recupero non sono dovute sanzioni; devono solo essere corrisposti gli interessi.