

Prima casa. La risposta delle Entrate a Telefisco

Il credito per il riacquisto può giocare d'anticipo

Chi compra un'altra **“prima casa”** entro un anno dalla vendita della precedente “prima casa” consegue un **credito d'imposta** pari alla tassazione subita quando venne comprata la casa poi venduta, nei limiti dell'importo delle imposte da pagare in sede di nuovo acquisto (articolo 7 legge 448/1998). Questo credito d'imposta può essere:

- a) portato in diminuzione dall'imposta di registro sull'atto di acquisto agevolato che lo determina;
- b) portato in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute su qualsiasi atto presentato per la registrazione dopo la data di acquisizione del credito;
- c) usato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo il nuovo acquisto;
- d) usato in compensazione rispetto alle somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali o di premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e sulle malattie professionali.

Questa disciplina deve essere coordinata con la nuova norma, contenuta nella legge di Stabilità 2016, in base alla quale l'agevolazione “prima casa” spetta anche a chi, già proprietario di una “prima casa”, compri un'altra casa e venda la casa già di sua titolarità entro un anno dal nuovo acquisto. In sostanza, la norma sul credito d'imposta (impostata sulla sequenza: “primo acquisto - vendita - secondo acquisto”) venne pensata nella vigenza di un sistema normativo che impediva l'acquisto di una nuova “prima casa” a chi già avesse la titolarità di una abitazione comprata con l'agevolazione “prima casa” (un sistema che quindi costringeva a vendere la casa preposseduta prima di ricomprarne un'altra).

Oggi, invece, essendo possibile vendere la precedente “prima casa” anche dopo averne acquistato un'altra (ma non oltre un anno dal nuovo acquisto), la norma sul credito d'imposta deve essere reinterpretata risolvendo due questioni:

- 1) se il credito d'imposta spetti, oltre che comprando dopo aver venduto la casa preposseduta, anche comprando prima di aver venduto, entro un anno dal nuovo acquisto;
- 2) se, una volta data risposta positiva al precedente quesito, il credito d'imposta possa esser “speso” in sede di nuovo acquisto (e quindi prima di vendere) o solo dopo aver venduto.

Al primo quesito, durante Telefisco 2016 è stata data risposta da parte delle Entrate. L'Agenzia ha infatti affermato che il credito di imposta di cui all'articolo 7 legge 448/1998 spetta al contribuente «anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto» e ciò in quanto «una diversa interpretazione non risulterebbe, infatti, coerente con la ratio della riforma che ha inteso agevolare la sostituzione della “prima casa”, introducendo una maggiore flessibilità nei tempi previsti per la dismissione dell'immobile preposseduto».

Anche il secondo quesito ha avuto accoglienza favorevole: le Entrate hanno infatti affermato che il contribuente può fruire del credito di imposta «all'atto di acquisto del nuovo immobile», senza aspettare di aver venduto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani