

Prima casa, la pertinenza aumenta il bonus riacquisto

RISPOSTE A INTERPELLO

Tax credit non utilizzabile per le imposte derivanti dall'atto separato

L'agevolazione va portata in riduzione dell'Irpef o in compensazione

Angelo Busani

Aumenta l'ammontare del credito d'imposta che si origina in caso di riacquisto della prima casa se, dopo aver riacquistato la prima casa, si acquista, con un atto separato, anche una pertinenza dell'abitazione (la cantina, il solaio, l'autorimessa). Tuttavia, tale aumento non può essere portato in diminuzione delle imposte (di registro, ipotecaria e catastale) dovute per l'atto di acquisto di tale

pertinenza, ma solo in diminuzione dell'Irpef dovuta dal contribuente oppure in compensazione (in base al Dlgs 241/1997). È quanto afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 44/2021 del 18 gennaio.

Il credito d'imposta (articolo 7 della legge 448/1998) compete quando, entro un anno dalla alienazione di un'abitazione comprata con l'agevolazione prima casa, il contribuente acquista un'altra abitazione avvalendosi della medesima agevolazione.

L'ammontare del credito d'imposta è pari:

- all'importo dell'imposta di registro o dell'Iva pagate quando venne acquistata la casa poi alienata, se inferiore all'importo dell'imposta di registro o dell'Iva da pagarsi per il nuovo acquisto;
- all'importo dell'imposta di registro o dell'Iva da pagarsi per il nuovo acquisto, se inferiore all'importo dell'imposta di registro o dell'Iva pagate quando venne acquistata la casa

poi alienata; l'eccedenza, in sostanza, si "perde".

Ad esempio, se si è pagato euro 800 di imposta di registro quando si è comprato la prima volta e per il secondo acquisto si pagano 900 euro di imposta di registro, il credito è di 800 euro; se, invece per il secondo acquisto si pagano 600 euro di imposta di registro, il credito è di 600 euro.

Nel caso oggetto dell'interpello che ha dato luogo alla risposta a interpello 44/2021, è successo (utilizzando i numeri dell'esempio appena fatto) che nel secondo acquisto il contribuente aveva maturato il credito di 600 euro; ma poi aveva corrisposto altra imposta di registro, per 100 euro, nell'acquisto dell'autorimessa. Il quesito era dunque se, essendoci "capienza" fino a 800 euro (importo dell'imposta del primo acquisto), anche i 100 euro corrisposti per imposta di registro relativa all'acquisto dell'autorimessa potevano essere considerati quale ulteriore credito d'imposta.

L'Agenzia ha dunque risposto affermativamente, ma precisando che questi 100 euro di ulteriore credito d'imposta potevano essere "spesi" non diminuendo le imposte dovute per registrare il rogito d'acquisto dell'autorimessa, ma portandoli in diminuzione dell'Irpef dovuta dal contribuente nel medesimo o nel successivo periodo d'imposta oppure compensandoli con 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.

La ragione di questa restrizione è che la norma sul credito d'imposta consente la spendita di tale credito dalle imposte dovute per l'atto di riacquisto solo quando tale credito viene utilizzato "per intero". In questo caso invece c'è la spendita solo di una parte del credito, quello rinveniente dall'acquisto dell'autorimessa.