

# Quotidiano del FISCO

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 05/02/2016

## La Cassazione rilancia il riacquisto della “prima casa” con il credito d’imposta a catena

di Angelo Busani

È ammissibile il credito d'imposta “a catena” per il riacquisto della “prima casa”: è quanto deciso, su questo annoso e spinoso tema, dalla [sentenza n. 2072 della Cassazione](#), depositata il 3 febbraio 2016. La Suprema corte motiva la decisione con la considerazione che il contribuente si può avvalere del credito d'imposta «anche se tale credito si era formato non già con il pagamento» di una «somma ma in virtù di utilizzo di altro credito d'imposta relativo al precedente acquisto»; e ciò in quanto lo spirito della normativa sul credito d'imposta «mira a incentivare l'acquisto della prima casa beneficiando il contribuente autorizzandolo ad avvalersi più volte sempre del medesimo credito d'imposta, anche qualora quest'ultimo per motivi personali sia indotto a rivendere l'immobile acquistato per acquistarne altro più adatto alle mutate condizioni personali o familiari».

Per comprendere l'argomento, occorre rammentare che, ai sensi della legge 448/1998, sorge un credito d'imposta in capo a chi venda un'abitazione comprata con l'agevolazione “prima casa” e, entro un anno, riacquisti un'altra “prima casa”. Il credito d'imposta è pari all'imposta di registro o all'Iva pagate in sede di primo acquisto, nei limiti dell'importo dell'imposta di registro o dell'Iva assolti in sede di secondo acquisto.

Si ha poi la fattispecie del “riacquisto a catena” nei casi in cui vi sia una successione di eventi simile a quella qui di seguito esemplificata:

- 1) anno 1995: il contribuente Tizio acquista per la prima volta una casa (“casa 1”) avvalendosi dell'imposta di registro agevolata, per lire corrispondenti a euro 2.000;
- 2) anno 2001 (dicembre): Tizio vende la “casa 1”;
- 3) anno 2002 (gennaio): Tizio acquista per la seconda volta una casa (“casa 2”), con imposta di registro agevolata per euro 2.300;
- 4) anno 2007 (dicembre): Tizio vende la “casa 2”;
- 5) anno 2008 (marzo): Tizio acquista un'altra casa (“casa 3”) con imposta di registro agevolata per euro 2.800;

6) anno 2008 (settembre): Tizio vende la “casa 3”;

7) anno 2009 (giugno): Tizio acquista un'ulteriore casa (“casa 4”) destinandola a sua abitazione principale, con imposta di registro agevolata per euro 3.600.

Ora, se al punto 3) si forma, senza dubbio, un credito d'imposta pari a 2.000 euro (e, quindi, si versano in denaro solo  $2.300 - 2.000 = 300$  euro), va verificato se:

- al punto 5) il credito d'imposta sia pari:

- a 2.300 euro, e cioè all'importo dell'imposta dovuta per l'acquisto di cui al punto 3) (conseguentemente, andrebbero versati in denaro euro  $2.800 - 2.300 = 500$ );

- a 300 euro, e cioè all'importo dell'imposta pagato in denaro per l'acquisto di cui al punto 3) (conseguentemente, andrebbero versati in denaro euro  $2.800 - 300 = 2.500$ );

- a 2.000 euro, e cioè all'importo del credito d'imposta formatosi al punto 3) (conseguentemente, andrebbero versati in denaro euro  $2.800 - 2.000 = 800$ );

- al punto 7) il credito d'imposta sia pari:

- a 2.800 euro, e cioè all'importo dell'imposta dovuta per l'acquisto di cui al punto 5), non considerando alcun credito d'imposta (conseguentemente, andrebbero versati in denaro euro  $3.600 - 2.800 = 800$ );

- a 2.500 euro, e cioè all'importo dell'imposta pagato in denaro per l'acquisto di cui al punto 5 se il credito d'imposta fosse stato di 300 euro (conseguentemente, andrebbero versati in denaro euro  $3.600 - 2.500 = 1.100$ );

- a 2.300 euro, e cioè all'importo dell'imposta dovuta per l'acquisto di cui al punto 3) (conseguentemente, andrebbero versati in denaro euro 1.300);

- a 2.000 euro, e cioè all'importo del credito d'imposta formatosi al punto 3) (conseguentemente, andrebbero versati in denaro euro 1.600);

- a 800 euro, e cioè all'importo dell'imposta pagato in denaro per l'acquisto di cui al punto 5 se il credito d'imposta fosse stato di 2.000 euro (conseguentemente, andrebbero versati in denaro euro  $3.600 - 800 = 2.800$ );

- a 500 euro, e cioè all'importo dell'imposta pagato in denaro per l'acquisto di cui al punto 5 se il credito d'imposta fosse stato di 2.300 euro (conseguentemente, andrebbero versati in denaro euro  $3.600 - 500 = 3.100$ ).

Per risolvere questa intricata questione occorre avere attento riguardo al testo e, soprattutto, alla ratio della normativa sul credito d'imposta (l'articolo 7, commi 1 e 2, legge 23 dicembre 1998, n. 448); e, dunque, ragionare tenendo presente la considerazione che il legislatore, quando ha scritto la norma, ha probabilmente pensato a un solo episodio di “riacquisto”, senza considerare l'eventualità di una catena di atti di “riacquisto”.

Ebbene, quanto appunto al testo della norma in questione, essa dispone che:

a) è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta (di registro o sul valore aggiunto) «corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato»; e che:

b) «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».

Se quest'ultimo punto è chiaro (nella determinazione del credito d'imposta, l'importo della tassazione maturata nell'acquisto precedente può essere considerato in misura non superiore all'importo della tassazione dovuta nell'acquisto successivo), resta da definire il concetto di imposta «corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato» e, in particolare, resta da capire quale sia in effetti, trattandosi di una catena di atti di “riacquisto”, questo «precedente acquisto agevolato» e quale appunto sia, in occasione di esso, l'imposta «corrisposta».

Ora, passando all'esame della ratio della disciplina del credito d'imposta, essa dovrebbe intravedersi nell'intento del legislatore di tenere il contribuente indenne (nel successivo acquisto e, quindi, in ogni successivo acquisto) dalle imposte pagate nell'acquisto precedente:

in altri termini, ogni qualvolta un soggetto acquisti una “prima casa”, lo Stato intende affrancare il contribuente dal pagamento di un importo pari a quello “pagato” nell'acquisto precedente.

Ma, se così si ragiona, appare inevitabile concludere che, per importo “pagato” nell'acquisto precedente, non possa intendersi solo l'importo materialmente pagato (e cioè con l'utilizzo di denaro “vero”), ma debba intendersi anche l'importo virtualmente pagato mediante la spendita di un credito d'imposta di cui il contribuente disponesse (anche perché nessuno dubiterebbe che se, in occasione del precedente acquisto, il debito fiscale fosse stato pagato senza utilizzo del credito d'imposta – in quanto esso sia stato “speso” altrimenti – il credito d'imposta spetterebbe in misura pari al minor importo tra l'intera tassazione allora pagata e la tassazione da pagarsi in sede di nuovo acquisto). Cosicché:

- a) in sede di secondo acquisto (una volta alienato il primo acquisto da meno di un anno e, quindi, formandosi il relativo credito d'imposta), è da considerare come “pagata” (per effetto della formazione di detto credito d'imposta) la minor somma tra quella pagata in occasione del primo acquisto e quella dovuta per il secondo acquisto;
- b) in sede di terzo acquisto (una volta alienato il secondo acquisto da meno di un anno e, quindi, formandosi il relativo credito d'imposta), è da considerare come “pagata” (per effetto della formazione di detto credito d'imposta) la minor somma tra quella “dovuta” in occasione del secondo acquisto (e quindi quella “pagata” mediante spendita del credito d'imposta e, eventualmente, in parte mediante denaro) e quella dovuta per il terzo acquisto;
- c) in sede di quarto acquisto (una volta alienato il terzo acquisto da meno di un anno e, quindi, formandosi il relativo credito d'imposta), è da considerare come “pagata” (per effetto della formazione di detto credito d'imposta) la minor somma tra quella dovuta (e, quindi, quella “pagata” mediante spendita del credito e, eventualmente, in parte mediante denaro) in occasione del terzo acquisto e quella “dovuta” per il quarto acquisto; eccetera.

In numeri, esemplificando:

- a) se l'importo pagato in sede di primo acquisto è di 1.000 euro e l'importo da pagare in sede di secondo acquisto è di 1.500 euro, si forma un credito d'imposta di 1.000 euro e si debbono versare in denaro 500 euro; se l'importo da pagare in sede di terzo acquisto è di 2.200 euro, il credito d'imposta è di 1.500 euro (imposta dovuta per il precedente acquisto, pagata in parte col credito d'imposta e in parte in denaro) e si debbono versare in denaro 700 euro; se l'importo da pagare in sede di quarto acquisto è di 3.000 euro, il credito d'imposta è di 2.200 euro (imposta dovuta per il precedente acquisto, pagata in parte col credito d'imposta e in parte in denaro) e si debbono versare in denaro 800 euro;
- b) se l'importo pagato in sede di primo acquisto è di 1.000 euro e l'importo da pagare in sede di secondo acquisto è di 800 euro, si forma un credito d'imposta di 800 euro e non vi è da effettuare alcun versamento di denaro; se l'importo da pagare in sede di terzo acquisto è di 2.200 euro, il credito d'imposta è di 800 euro (imposta dovuta per il precedente acquisto) e si debbono versare in denaro 1.400 euro; se l'importo da pagare in sede di quarto acquisto è di 1.500 euro, il credito d'imposta è di 1.500 euro (essendosi pagata, col credito d'imposta e in denaro, un'imposta superiore nel precedente acquisto) e non vi è da effettuare alcun versamento di denaro.

Tornando ora alla concatenazione di eventi in sette passaggi che sopra si è ipotizzata, occorre dunque concludere che:

- al punto 1) occorre pagare 2.000 euro;
- al punto 3) occorre pagare 2.300 euro, obbligo cui si adempie spendendo il credito d'imposta di 2.000 euro e denaro per 300 euro;
- al punto 5) occorre pagare 2.800 euro, obbligo che si adempie spendendo il credito d'imposta di 2.300 euro e denaro per 500 euro: in altri termini, il credito d'imposta è pari all'importo

dovuto nell'acquisto precedente, indipendentemente dal fatto che esso sia stato o meno pagato spendendo il credito d'imposta, il quale, tra l'altro, ben potrebbe non essere stato speso per pagare l'imposta dovuta per l'atto del punto 3);

- al punto 7) occorre pagare 3.600 euro, obbligo che, di nuovo, si adempie spendendo il credito d'imposta di 2.800 euro e denaro per 800 euro: anche qui, in altri termini, il credito d'imposta è pari all'importo dovuto nell'acquisto precedente, indipendentemente dal fatto che esso sia stato o meno pagato spendendo il credito d'imposta, il quale, tra l'altro, ben potrebbe non essere stato speso per pagare l'imposta dovuta per l'atto del punto 5).

In sintesi, quando nella legge sul credito d'imposta si parla di imposta «corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato», dovrebbe trattarsi di un riferimento alla imposta dovuta, indipendentemente da come essa venga materialmente pagata e cioè a prescindere dal fatto che, per pagarla, sia stato fatto ricorso al credito d'imposta maturato dal contribuente per effetto del “riacquisto”.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati