

## Iva e registro versate in passato si scalano dal nuovo acquisto

Angelo Busani

■ La legge concede un credito d'imposta a chi compra un'ulteriore prima casa dopo aver comprato in passato un'altra prima casa, a condizione che quest'ultima sia alienata – rispetto al nuovo acquisto – entro l'anno precedente o entro l'anno successivo. Ipotizziamo una “casa 1” (acquistata in precedenza con l'agevolazione) e una “casa 2” (acquistata in seguito sempre come prima casa). Il credito d'imposta si origina in due diverse situazioni:

- la “casa 2” deve essere acquistata entro un anno dalla alienazione della “casa 1”;
- la “casa 1” deve essere alienata non oltre l'anno successivo al giorno in cui è acquistata la “casa 2”.

Il credito d'imposta ammonta:

- all'importo dell'imposta di registro o dell'Iva pagata in sede di acquisto della “casa 1”, se è minore dell'importo dell'imposta di registro o dell'Iva da pagare in sede di acquisto della “casa 2”;
- all'importo dell'imposta di registro o dell'Iva da pagare in sede di acquisto della “casa 2”, se è minore dell'importo dell'imposta di registro o dell'Iva pagata in sede di acquisto della “casa 1”.

Ad esempio, se all'acquisto della “casa 1” è stata pagata imposta di registro per 1.000

euro e in sede di acquisto della “casa 2” si paga Iva per 3mila euro, il credito d'imposta è di 1.000 euro. Viceversa, se in sede di acquisto della “casa 1” si è pagata Iva per 4mila euro e in sede di acquisto della “casa 2” si paga imposta di registro per 2mila euro, il credito d'imposta è di 2mila euro.

### L'utilizzo del credito

Se è vero che non è possibile chiederlo a rimborso, la legge offre comunque un ampio panorama di occasioni per avvalersi di questo beneficio. Anzitutto, può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto della “casa 2” (si tratta, è bene precisarlo, di una possibilità che si ha solo se l'atto di acquisto della “casa 2” è soggetto a imposta di registro, in quanto se l'acquisto della casa 2 fosse imponibile a Iva, non ci sarebbe la possibilità di dedurre il credito d'imposta dall'Iva).

Se il credito d'imposta non può essere usato (in tutto o in parte) per diminuire l'imposta di registro dovuta per l'acquisto della “casa 2”, può utilizzarsi per diminuire le imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni che l'acquirente della “casa 2” per qualsiasi motivo debba pagare dopo l'acquisto della “casa 2”.

Infine, il credito può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle

persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo l'acquisto della “casa 2” e può altresì essere usato in compensazione delle 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 le malattie professionali.

### I requisiti generali

Nell'insieme, i presupposti per ottenere il credito d'imposta sono i seguenti:

- sia la “casa 1” che la “casa 2” devono essere acquistate con l'agevolazione prima casa (e non vi deve essere la decadenza da tale agevolazione);
- la “casa 1” deve essere alienata, rispetto alla data di acquisto della “casa 2”, entro l'anno precedente o successivo;
- l'alienazione della “casa 1” può avvenire sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito (ad esempio, mediante una donazione);
- non è rilevante che l'acquisto sia della “casa 1” che della “casa 2” abbia avuto come oggetto la piena o la nuda proprietà o un diritto reale di godimento (come l'usufrutto) ed è pure indifferente che oggetto di acquisto fosse il diritto nel suo intero o in una sua quota;
- è irrilevante che né la “casa 1” né la “casa 2” siano state destinate ad abitazione principale dell'acquirente.