



Informativa per la clientela di studio

N. 58 del 26.04.2017

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Credito d'imposta riacquisto prima casa

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo illustrarLe gli aspetti legati al credito d'imposta riconosciuto nel caso di riacquisto prima casa e le sue diverse forme di utilizzo.

Introduzione

Il beneficio dell'agevolazione prima casa è previsto solo qualora l'acquirente rispetti (congiuntamente) le seguenti condizioni:

- ⇒ l'immobile deve essere di tipo residenziale e non di lusso (ossia non deve appartenere a categoria catastale A1, A8 o A9);
- ⇒ l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Al riguardo, a decorrere dal 1° gennaio 2016, si può usufruire dell'agevolazione prima casa anche nel caso in cui detenga (su tutto il territorio nazionale) un altro immobile già acquisito con l'agevolazione, a patto che quest'ultimo sia alienato entro un anno dalla stipula dell'atto per l'acquisto del "nuovo immobile" (Legge n. 208/2015);
- ⇒ l'acquirente deve essere residente o lavorare nel comune dell'immobile, o provvedere a trasferirvi la residenza entro 18 mesi dall'acquisto;
- ⇒ l'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato.



Nel rispetto delle predette condizioni, l'agevolazione in commento si sostanzia nell'applicare l'IVA e l'imposta di registro in misura ridotta rispetto a quella ordinaria. In particolare:

<i>Agevolazione prima casa</i>			
Ipotesi	Imposta di registro	Imposta ipotecaria e catastale	IVA
Venditore privato o azienda esente IVA	2%	50 euro ciascuna	-
Vendita soggetta ad IVA	200 euro	200 euro ciascuna	4%

ATTENZIONE



Qualora l'immobile acquistato con l'agevolazione sia trasferito, per atto a titolo oneroso o gratuito, prima che sia decorso un quinquennio dalla data dell'acquisto, si decade dal beneficio in commento (con conseguente recupero dell'imposta da parte dell'Agenzia delle Entrate), salvo il caso in cui, entro un 1 anno dall'alienazione, si proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Credito riacquisto prima casa

Il Legislatore ha previsto che:

- ⇒ *Chi vende l'abitazione acquistata con le agevolazioni ed entro un anno ne compra un'altra in presenza delle condizioni per usufruire dei benefici "prima casa" (di cui in premessa), ha diritto a un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato.*

Il predetto credito non può comunque essere superiore all'imposta dovuta sul secondo acquisto e non spetta nei seguenti casi:

- ⇒ sono stati persi i benefici "prima casa" in relazione al precedente acquisto;
- ⇒ il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio "prima casa";
- ⇒ il nuovo immobile acquistato non ha i requisiti "prima casa" (ad esempio è di categoria A/1);



⇒ viene ceduto un immobile acquistato con le agevolazioni “prima casa” riacquistando, non a titolo oneroso, un altro fabbricato avente i requisiti per fruire del beneficio.

OSSERVA



Il credito d'imposta spetta anche quando il contribuente acquista la nuova abitazione prima della vendita dell'immobile già posseduto, purché quest'ultimo sia comunque venduto entro il predetto termine di 1 anno (Circolare 12/E/2016).

Utilizzo del credito d'imposta

Il credito d'imposta per il riacquisto prima casa, può essere utilizzato secondo una delle seguenti modalità:

- 1) *In compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24* (usando il codice tributo 6602).

CREDITO D'IMPOSTA PER IL RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA

Sezione modello F24 da compilare: ERARIO

Il codice e' utilizzabile solo per indicare un importo a credito da compensare ovvero per indicare un importo a debito per ravvedimento operoso
Riferimento Normativo: L. 448 del 99/99/1998 Art. 7 Comma 2

ESEMPIO 1: importo a credito

I dati proposti nell'esempio sono solo a titolo esemplificativo

Importo: **6.000,00 Euro**
Anno d'imposta a cui si riferisce il credito: **2016**

SEZIONE ERARIO		codice tributo	rateazione/regione/ prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	SALDO (A - B)	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	A(6)	B(7)
IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI E INTERESSI		6602		2016		6.000,00		
codice ufficio (9)	codice atto (10)			TOTALE	A(6)	B(7)	(8)	

- (1) codice tributo: indicare 6602
- (2) rateazione/regione/prov/mese rif: non compilare
- (3) anno di riferimento: Anno d'imposta a cui si riferisce il credito, nell'esempio 2016
- (4) importi a debito versati: non compilare
- (5) importi a credito compensati: indicare l'importo a credito, nell'esempio 6.000,00
- (6) TOTALE A: somma degli importi a debito indicati nella Sezione Erario, non compilare se non sono presenti importi a debito
- (7) TOTALE B: somma degli importi a credito indicati nella Sezione Erario
- (8) SALDO (A - B): indicare il saldo (TOTALE A - TOTALE B)
- (9) codice ufficio: non compilare
- (10) codice atto: non compilare

- 2) *In diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima Dichiarazione dei Redditi successiva al nuovo acquisto* (esempio, in caso d'immobile acquistato a novembre 2016, il credito può essere utilizzato nel Modello 730/2017 o Modello Redditi/2017 da presentare quest'anno).



MODELLO 730/2017

dal sostituto	per figli	,00	locazione	,00	bonus	,00	,00	terzi	reddito	Ritenute	,00		
QUADRO G CREDITI D'IMPOSTA													
SEZIONE I - FABBRICATI													
G1	Credito riacquisto prima casa	residuo precedente dichiarazione	1	,00	credito anno 2016	2	,00	di cui compensato nel mod. F24	3	,00	G2	Credito canoni di locazione non percepiti (vedere istruzioni)	,00
SEZIONE II - BENEFICIARI AUTORIZZATI E COMPENSAZIONE													

MODELLO REDDITO PF/2017

QUADRO CR										
CREDITI D'IMPOSTA										
Sezione II										
Prima casa e canoni										
CR7	Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa	Residuo precedente dichiarazione	1	,00	Credito anno 2016	2	,00	di cui compensato nel Mod. F.24	3	,00

- 3) *In diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto.*
- 4) *Per l'intero importo, in diminuzione delle imposte di registro ipotecarie, catastali, di quelle sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito.*

Da sapere

⇒ Per fruire del credito d'imposta è necessario manifestare tale volontà nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se si intende utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto, il quale dovrà, dunque, contenere, oltre alle "ordinarie" dichiarazioni di possesso dei requisiti per l'agevolazione "prima casa", l'espressa richiesta del beneficio e dovrà indicare gli elementi necessari per determinare il credito, ossia:

↳ 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;



STUDIO PASSARELLI Rag. Adriano

Commercialista - Revisore Contabile

Tributi – Lavoro - Società

- ↘ l'esistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto al beneficio alla data dell'acquisto medesimo, nel caso in cui era stata corrisposta l'Iva ridotta in assenza della specifica agevolazione prima casa;
- ↘ gli estremi dell'atto di vendita dell'immobile.
Occorre, altresì, produrre le relative fatture, se è stata corrisposta l'Iva sull'immobile ceduto.

⇒ È possibile utilizzare anche solo parzialmente il credito a scampo dell'imposta di registro dovuto per l'atto di riacquisto, ma in tal caso, il credito che residua potrà essere utilizzato solo in diminuzione dell'Irpef o in compensazione, ma non anche in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie, catastali, di quelle sulle successioni e donazioni per gli atti presentati dopo la data di acquisizione del credito stesso.

<i>DENOMINAZIONE</i>	
<i>CODICE FISCALE/PARTITA IVA</i>	
<i>RECAPITI NECESSARI</i> <i>AL FINE DI EVENTUALI COMUNICAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA</i>	MAIL _____ TELEFONO _____ FAX _____

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍