

Credito di imposta

L'art. 7 commi 1 e 2 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 ha previsto, a decorrere dal 1 gennaio 1999, un credito di imposta a favore di coloro che, alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni prima casa ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA, provvedono ad acquisire a qualsiasi titolo entro un anno dall'alienazione altra casa di abitazione non di lusso, ricorrendo le condizioni per la prima casa di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa parte I allegata al TU delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (DPR 26 aprile 1986 n 131).

Esempio:

- abitazione acquistata nel 2003 per Euro 100.000,00 con benefici prima casa

imposte pagate		
registro: Euro 3.000	ipotecaria: Euro 168	catastale: Euro 168

- detta abitazione viene rivenduta nel 2005 per riacquistarne altra nel 2006 (entro 1 anno dalla vendita) sempre con benefici prima casa per Euro 150.000,00

imposte dovute		
registro: Euro 4.500	ipotecaria: Euro 168	catastale: Euro 168

imposte dovute utilizzando il credito d'imposta di Euro 3.000		
registro: Euro 1.500	ipotecaria: Euro 168	catastale: Euro 168

Ambito di applicazione del credito di imposta

Il credito di imposta è un credito personale.

L'alienazione del primo immobile può avvenire sia a titolo oneroso che gratuito.

L'acquisto di quote di comproprietà beneficia dell'agevolazione.

Il titolare di quote di diritti su abitazione acquistata con agevolazioni può acquistare ulteriori quote sulla stessa abitazione richiedendo le agevolazioni.

Il credito di imposta non spetta se l'immobile alienato è stato acquistato prima dell'introduzione nell'ordinamento della normativa sulla prima casa prevista dalla legge 22 aprile 1982 n. 168.

Modalità di richiesta del credito

Per usufruire del credito di imposta è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà specificando se intende o meno utilizzare lo stesso in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto. L'atto di acquisto dell'immobile dovrà contenere l'espressa richiesta del beneficio e dovrà indicare gli elementi necessari per la determinazione del credito ossia.

- 1) 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;
- 2) nell'ipotesi in cui risulti corrisposta l'IVA sull'immobile alienato, produrre le fatture;
- 3) estremi dell'atto di alienazione del primo immobile.

Determinazione del credito

Il credito di imposta è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato e in ogni caso non può essere superiore all'imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al nuovo acquisto.

Qualora l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione il credito deve essere computato agli aventi diritto rispettando la percentuale della comunione.

Il credito è determinato solo dall'imposta di registro e dall'IVA, esclusi gli altri tributi indiretti (imposte catastali, ipotecarie e di bollo).