

AGEVOLAZIONI PER IL CONTRIBUENTE

Il soggetto che ha acquistato un immobile “prima casa” e successivamente, previa alienazione del medesimo, riacquista un immobile avente le medesime caratteristiche, ha diritto a un credito d’imposta.

Chi cede l’abitazione “agevolata” ed entro un anno dalla vendita ne acquista un’altra (anche se non ultimata) avente i requisiti “prima casa”, ha diritto a un credito d’imposta pari all’imposta di registro o all’IVA pagata per il primo acquisto agevolato.

Il credito d’imposta spetta anche nell’ipotesi in cui l’altra abitazione sia riacquistata mediante contratto di appalto o di permuta. Il credito d’imposta **non può essere superiore all’imposta dovuta in relazione al secondo acquisto e può essere utilizzato:**

- .. in diminuzione dell’imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto;
- .. in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute su denunce e atti presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- .. in diminuzione dell’Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto;
- .. in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (usando il codice tributo 6602).

• Per fruire del credito d’imposta, **è necessario che il contribuente manifesti tale volontà nell’atto di acquisto del nuovo immobile**, specificando se intende utilizzarlo in detrazione dall’imposta di registro dovuta per lo stesso atto. In particolare, l’atto di acquisto dovrà contenere (oltre alle “ordinarie” dichiarazioni di possesso dei requisiti per l’agevolazione prima casa), l’espressa richiesta del beneficiario e dovrà indicare gli elementi necessari per la determinazione del credito.

Occorrerà, perciò:

- .. indicare gli 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;
- .. nel caso in cui era stata corrisposta l’IVA ridotta in assenza della specifica agevolazione “prima casa”, rendere la dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto al beneficiario alla data dell’acquisto medesimo;
- .. nell’ipotesi in cui risulti corrisposta l’IVA sull’immobile alienato, produrre le relative fatture;
- .. indicare gli estremi dell’atto di vendita dell’immobile.

DOTT. RICCARDO ALDROVANDI

DOTTORE IN ECONOMIA E GESTIONE AZIENDALE

COMMERCIALISTA

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI MODENA N.169/A

REVISORE LEGALE N. 694

CONSULENTE TECNICO (CTU) - TRIBUNALE MODENA

ARBITRO E ARBITRATORE DELLA CAMERA ARBITRALE DI MODENA

CONCILIATORE ABILITATO IN MATERIA CIVILE E COMMERCIALE

• **Il credito d'imposta non spetta se:**

- .. è stato perso il beneficiario "prima casa" in relazione al precedente acquisto;
- .. il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficiario "prima casa";
- .. il nuovo immobile acquistato non ha i requisiti "prima casa";
- .. è ceduto un immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" riacquistando, non a titolo oneroso, un altro fabbricato avente i requisiti per fruire del beneficio.

Dott. Riccardo Aldrovandi

VIA 1° MAGGIO N.14 CAVEZZO

TEL. 0535-58414 - 0535-27786 - 0535-664368 FAX 0535-46896
sito www.studioaldrovandi.it E-Mail studioaldrovandi@studioaldrovandi.it