

Risposta n. 44

OGGETTO: Utilizzo credito d'imposta 'prima casa'

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante fa presente che nel 2015, insieme al coniuge, ha acquistato un immobile fruendo dell'agevolazione *'prima casa'* e che nell'atto di acquisto gli è stato riconosciuto un credito d'imposta, del quale, però, non ha potuto fruire integralmente in sede di rogito notarile in quanto il credito era superiore all'imposta di registro dovuta.

L'abitazione acquistata aveva come pertinenza un box auto (categoria C/6), che non è stato oggetto di compravendita dell'atto di cui sopra, per problemi di liquidità finanziaria. L'istante, avendo reperito le risorse finanziarie, è, quindi, intenzionato ad acquistare detto box e destinarlo a pertinenza della prima casa già acquistata.

L'istante afferma di aver pagato imposte pari ad Euro xxxx per l'atto di acquisto della *'prima casa'* del 2013, mentre il credito di imposta utilizzato nell'atto di acquisto del 2015 ammonta a Euro yyyy.

Al riguardo, l'interpellante chiede di conoscere se sia possibile fruire, per il

pagamento delle imposte dovute per lo stipulando atto di acquisto della pertinenza, dell'eccedenza del credito di imposta utilizzato solo in parte in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per l'acquisto del 2015 e non ancora utilizzato nella dichiarazione dei redditi.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, osserva, tra l'altro, che con circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, (paragrafo 1.5, Utilizzo del credito), è stato chiarito che il contribuente può utilizzare il credito d'imposta portandolo in diminuzione dalla imposta di registro dovuta per l'atto di acquisto che lo determina, oppure può utilizzarlo nei seguenti modi:

a) per l'intero importo in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;

b) in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;

c) in compensazione delle somme dovute ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Con circolare 29 maggio 2013, n. 18, osserva l'istante, è stato chiarito che il credito d'imposta può essere utilizzato *'alternativamente'* nelle ipotesi sopra indicate.

Inoltre, l'istante richiama quanto chiarito con circolare 24 aprile 2015, n. 17, secondo la quale, nelle ipotesi in cui il credito di imposta venga utilizzato in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione all'atto di acquisto che lo determina, solo parzialmente, l'importo residuo potrà essere utilizzato dal contribuente in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche, ovvero in compensazione delle somme dovute ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Dunque, prosegue l'istante, le opzioni contenute nell'articolo 7 della legge n. 448 del 1998 hanno carattere alternativo, ma non preclusivo.

L'istante ritiene, dunque, di poter utilizzare nella fattispecie in esame il residuo del proprio credito d'imposta in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale dovute per lo stipulando atto di compravendita della pertinenza, oppure di poter utilizzare il credito d'imposta residuo nella dichiarazione dei redditi successiva.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il presente parere viene reso nel presupposto, non verificabile in sede di interpello, che il contribuente istante abbia diritto ad un credito di imposta, ai sensi dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Tale articolo dispone che *«1. Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. 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.*

2. Il credito d'imposta di cui al comma 1 può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina, ovvero, per l'intero importo, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare

successivamente alla data del nuovo acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi».

Al riguardo, si osserva che la fattispecie prospettata dall'istante si presenta analoga a quella esaminata con la circolare 24 aprile 2015, n. 17 (par. 4.9), con la quale è stato chiarito, tra l'altro, che nel caso in cui il credito di imposta sia stato utilizzato solo parzialmente per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per l'atto in cui il credito stesso è maturato, l'importo residuo potrà essere utilizzato dal contribuente in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche ovvero in compensazione delle somme dovute ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Detto importo residuo non potrà, invece, essere utilizzato in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, e dell'imposta sulle successioni e donazioni per gli atti presentati successivamente alla data di acquisizione del credito. La previsione normativa in argomento stabilisce, infatti, che in relazione alle imposte dovute per tali atti e denunce, il credito deve essere utilizzato per l'intero importo.

Si ritiene, pertanto, che, nel caso in esame, l'istante non possa beneficiare del credito d'imposta residuo in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale dovute per l'acquisto per l'acquisto agevolato della pertinenza, ma possa utilizzarlo sia in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche, sia in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

In relazione all'ipotesi di utilizzo del credito residuo in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche, si rammenta, infine, che con circolare 20 aprile 2005, n. 15 (paragrafo 2) è stato chiarito che il credito di imposta, se utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi, può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva al riacquisto, ovvero della dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato il riacquisto stesso.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati,

assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)