

BANDI, AGEVOLAZIONI, BONUS, CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO

di ALESSANDRO PRATESI

Riacquisto "prima casa" e agevolazioni "under 36"

I benefici "prima casa" sono stati potenziati qualora l'acquisto sia stato effettuato da soggetti "under 36". La circolare 18.06.2024, n. 18/E ha commentato alcune casistiche particolari.

Si ricorda, in via preliminare, che il contribuente che non abbia ancora compiuto 36 anni nel 2024 (anno in cui l'atto è rogitato) e con un ISEE fino a 40.000 euro annui può usufruire di un credito d'imposta pari alle imposte corrisposte in eccesso, rispetto a quelle che sarebbero state dovute a seguito della fruizione dei benefici "prima casa under 36". Il credito d'imposta, nello specifico, è riconosciuto al contribuente in relazione alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, al lordo delle eventuali imposte di registro proporzionali versate relativamente ad acconti e caparra confirmatoria in sede di registrazione del preliminare, e all'Iva.

Ciò premesso, agli atti definitivi stipulati dal 1.03.2024 al 31.12.2024, i quali, al ricorrere dei presupposti di legge, accedono al beneficio "prima casa under 36", si applicano i chiarimenti forniti con la circolare n. 12/E/2021 (par. 4), relativamente alla disciplina del credito d'imposta da riacquisto di cui all'art. 7, cc. 1 e 216 L. 23.12.1998, n. 448. Nello specifico, il credito d'imposta da riacquisto non spetta in caso di alienazione di un'abitazione acquisita precedentemente con le agevolazioni "prima casa" e successivo riacquisto, entro l'anno, di un'altra abitazione, usufruendo dell'esenzione "prima casa under 36" di cui all'art. 64, c. 6 del decreto Sostegni-bis. **L'atto di riacquisto stipulato usufruendo dei benefici fiscali "prima casa under 36" è, infatti, "da ritenersi neutro" rispetto alla maturazione del credito d'imposta, nel senso che, pur non valendo quale "riacquisto" idoneo a formare il credito stesso, non ne determina l'azzeramento** (cfr. circolare n. 12/E/2021).

In riferimento agli atti stipulati nel periodo compreso tra il 1.01.2024 e il 29.02.2024, si precisa che, se a seguito dell'entrata in vigore del decreto Milleproroghe, gli acquirenti hanno manifestato, con atto integrativo, la volontà di avvalersi dei benefici fiscali di cui all'art. 64, cc. 6 e 7 D.L. 73/2021, l'atto definitivo di compravendita, stipulato nel periodo anzidetto, deve considerarsi "neutro" rispetto alla maturazione del diritto al credito d'imposta di cui all'art. 7 L. 448/1998. L'eventuale utilizzo del suddetto credito nel nuovo atto di acquisto, in diminuzione delle imposte dovute, in assenza della disposizione agevolativa, deve, quindi, considerarsi come non avvenuto, poiché l'acquisto effettuato dal soggetto "under 36", una volta integrato, non costituisce più valido presupposto per la maturazione del credito d'imposta da riacquisto e, quindi, non assume rilievo per la determinazione dello stesso. Resta inteso che, intervenendo un successivo riacquisto di una "prima casa", ricorrendo i requisiti normativamente previsti, il relativo credito d'imposta ex art. 7 L. 448/1998 potrà essere legittimamente scomputato dalle imposte dovute, senza tenere conto dell'atto di acquisto "under 36", in quanto "neutro".

In ogni caso, il credito d'imposta di cui all'art. 3, c. 12-quaterdecies del decreto Milleproroghe è riconosciuto al contribuente limitatamente alle imposte effettivamente versate e, quindi, al netto del credito d'imposta da riacquisto eventualmente utilizzato. **Esemplificando, nel caso di riacquisto soggetto a registro**, se Tizio ha stipulato, il 18.01.2024, un atto definitivo di compravendita di immobile "prima casa" in riferimento al quale le imposte di registro e ipotecarie dovute ammontavano a 3.000 euro e ha fruito del credito d'imposta da "riacquisto prima casa" per 1.000 euro (importo corrispondente all'imposta versata per il precedente acquisto agevolato), versando il residuo importo, pari a 2.000 euro, lo stesso può fruire del credito d'imposta ex art. 3, c. 12-quaterdecies del decreto Milleproroghe, limitatamente alle imposte effettivamente versate in eccesso (pari, quindi, a 2.000 euro). In caso, inoltre, di successiva alienazione e riacquisto di immobile, per il quale il contribuente ha diritto ai benefici "prima casa", con imposta dovuta pari a 5.000 euro, a questi spetta un credito d'imposta da riacquisto pari a 1.000 euro (credito pari all'imposta versata in relazione al primo acquisto agevolato, senza tenere conto dell'atto in riferimento al quale il contribuente ha usufruito del beneficio fiscale "prima casa under 36").