



Roma, 23/10/2020

PROT. N. 92/DV/rs

Ai Presidenti AIC Convenzionate

Alle Società di Servizi Convenzionate

Ai Professionisti Convenzionati

ep.c. Agli Incaricati CAF

Circolare n. 92/2020

LORO SEDI

Oggetto: Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa anche con vendita frazionata

Carissimi,

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, di cui all'art. 7 della L. 448/98 può trovare applicazione anche ove la "vecchia" prima casa venga alienata frazionatamente, ma, in questo caso, il termine di un anno, per il riacquisto della "nuova" prima casa, decorre dalla vendita del primo immobile frazionato, e, poi, il contribuente/alienante ha un ulteriore anno (dal nuovo acquisto) per rivendere gli altri immobili risultanti dal frazionamento della "ex prima casa".

Lo chiarisce l'Agenzia delle Entrate nella risposta ad interpello n. 496, pubblicata ieri.

Per comprendere appieno il contenuto del documento, è bene ricordare che l'art. 7 della L. 448/98 riconosce, a favore del contribuente che venda l'immobile in relazione al quale abbia goduto dell'agevolazione prima casa (ai sensi della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86), il sorgere di un credito d'imposta ove questi acquisti "a qualsiasi titolo", entro un anno, un nuovo immobile in presenza delle condizioni per usufruire dell'agevolazione prima casa.

Secondo quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella circ. 8 aprile 2016 n. 12, § 2.1, in coerenza con il disposto dal comma 4-bis della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86, il credito d'imposta spetta anche ove il nuovo acquisto agevolato preceda la vendita della "vecchia" prima casa, purché questa avvenga entro un anno.

Il credito d'imposta è pari all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposte in relazione al "primo" acquisto agevolato, purché esso non sia superiore all'imposta di registro o all'IVA dovute in relazione al "nuovo" acquisto (*cf.* circ. Agenzia delle Entrate n. 19/2001, § 1.4).

Nel caso di specie, il contribuente Caio aveva stipulato un contratto preliminare di compravendita immobiliare per persona da nominare, avente ad oggetto la vendita della sua "prima casa". Il promissario acquirente (Tizio) avrebbe provveduto a ristrutturare l'immobile ed, a seguito di frazionamento, ricavarne tre diversi immobili da rivendere.

In esecuzione di questo programma, Tizio effettua ristrutturazione e frazionamento e, mediante il meccanismo della "nomina" (art. 1401 c.c.), individua gli acquirenti delle singole unità frazionate che stipuleranno i contratti di compravendita con Caio.

Così, Caio stipula il contratto di vendita della prima unità immobiliare oggetto del frazionamento, con l'acquirente nominato da Tizio.

A questo punto, Caio si appresta ad acquistare la sua "nuova" prima casa e domanda all'Agenzia delle Entrate se possa applicare il credito di imposta per il riacquisto della prima casa, tenuto conto che è passato meno di un anno da quando ha venduto il primo immobile frazionato dalla sua "ex prima casa" e che egli vorrebbe impegnarsi, in atto, a vendere gli ulteriori immobili oggetto del frazionamento entro un anno.

L'Agenzia delle Entrate conferma la possibilità di accedere al credito di imposta nell'ipotesi prospettata ed illustra come conteggiare i termini.

In questo caso, infatti, si associano e combinano due diversi termini, atteso che, causa del frazionamento, la "vecchia" prima casa viene alienata, in parte, prima del nuovo ri-acquisto agevolato ed, in parte, dopo il nuovo acquisto.

Non rilevano le date dei contratti preliminari

Così, spiega l'Agenzia, per poter applicare il credito di imposta:

- da un lato, Caio deve acquistare la "nuova" prima casa entro un anno dall'atto di vendita del primo immobile risultante dal frazionamento della "vecchia" prima casa;

- dall'altro, Caio, nell'atto di acquisto della nuova "prima casa", deve impegnarsi a rivendere entro un anno dal rogito gli ulteriori immobili risultanti dal frazionamento della "prima casa", come previsto dal comma 4-*bis* della Nota II-*bis* (ove non rispetti tale termine, si avrà la decadenza).

In questo contesto non rilevano, invece, le date di stipula dei vari contratti preliminari di vendita o acquisto, in quanto non determinano effetti traslativi.

Infine – rileva l'Agenzia – va rammentato che, a norma dell'art. 24 del DL 23/2020, i termini in materia di agevolazione prima casa e di credito d'imposta per il riacquisto della prima casa sono sospesi, dal 23 febbraio 2020 al 31 dicembre 2020 ed inizieranno o riprenderanno a decorrere dal 1° gennaio 2021 (circ. 13 aprile 2020 n. 9).

La Direzione Nazionale resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento