

Credito di imposta per il riacquisto della prima casa: nuovi chiarimenti dall'Agenzia Entrate

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 9 Settembre 2022

Il credito d'imposta può ritenersi spettante anche nei casi di acquisto della nuova abitazione mediante appalto, e di acquisto di immobili in corso di costruzione.

Credito d'imposta sul riacquisto della prima casa

Come detto in altri contributi (vedi [Apposizione del visto di conformità al modello Redditi 2022](#), [Spese sanitarie Detrazioni IRPEF nel modello Redditi 2022](#), e [I chiarimenti sui nuovi bonus fiscali 2021 da riportare nel Modello Redditi 2022](#)), l'Agenzia Entrate è recentemente intervenuta in materia di detrazioni e crediti d'imposta, in particolare fornendo due interessanti precisazioni in tema di credito d'imposta sul riacquisto della prima casa.

La norma istitutiva, l'articolo 7 della L. 448/1998, come è noto prevede che **al contribuente che venda**

l'immobile, in relazione al quale abbia goduto dell'**agevolazione prima casa**, spetti un **credito d'imposta se ed in quanto l'acquisto avvenga entro un anno ed "a qualsiasi titolo"** e sia relativo a **un nuovo immobile**, in presenza delle condizioni per usufruire dell'agevolazione prima casa.

Il credito d'imposta è pari all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposte in relazione al primo acquisto, purché esso non sia superiore all'imposta di registro o all'IVA dovute in relazione al secondo acquisto.

Il credito d'imposta può essere speso in vari modi, ossia:



- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per l'atto di acquisto che lo determina;
- per l'intero importo in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;
- in compensazione nel modello F24; occorre, in tal caso, tenere presente che se il credito d'imposta è utilizzato solo in parte, la somma residua non compensata può essere indicata nella dichiarazione dei redditi per utilizzarla nei successivi periodi d'imposta.

La circolare n. 24/2022 dell'Agenzia Entrate

La [circolare dell'Agenzia Entrate n. 24/2022](#) ribadisce quanto già in precedenza affermato, ossia che **il credito può essere fatto valere, alternativamente:**

- in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva al riacquisto;
- nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in cui è stato effettuato il riacquisto stesso.

Il credito eccedente quanto dovuto sul secondo acquisto non dà luogo a rimborsi.

Nel caso in cui l'**immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione**, il credito d'imposta va imputato agli aventi diritto rispettando la percentuale della comunione.

Veniamo adesso alle due fattispecie affrontate nella circolare, che presentano un minimo di novità rispetto ai chiarimenti passati.

Il credito d'imposta, infatti, si ritiene spettante anche in due casi particolari:

- l'acquisto della nuova abitazione mediante appalto;
- l'acquisto di immobili in corso di costruzione.

Acquisto della nuova abitazione mediante appalto

Con riferimento a questo caso, la circolare afferma la necessità che il contratto di appalto sia redatto in forma scritta e registrato e che ne emerga la dichiarazione concernente il possesso delle condizioni agevolative.

In tal caso, il diritto al credito d'imposta nasce al momento della consegna del bene costruito, sicché a tale data dovrà farsi riferimento per la prova dei requisiti di "prima casa".

Acquisto di immobili in corso di costruzione

Per quanto concerne invece il secondo caso, l'Agenzia ribadisce che "la verifica della sussistenza dei requisiti che danno diritto all'agevolazione non può essere differita sine die", avendo il contribuente il termine per dimostrare l'ultimazione dei lavori di tre anni dalla registrazione dell'atto.

Una volta terminati i lavori, è necessario che l'immobile costituisca una abitazione (ossia che sia di categoria catastale A, con l'esclusione di A/1, A/8, A/9 e A/10).

NdR: Potrebbe interessarti anche...[Agevolazioni prima casa su immobile in corso di costruzione: il trasferimento della residenza](#)

A cura di Danilo Sciuto

Venerdì 9 settembre 2022