



**STUDIO NOTARILE**  
**Dott. Domenico Antonio ZOTTA**  
**Dott. Francesco ZOTTA**

**Quesito n. 143-2006/T**

**In tema di "prima casa", pluralità di vendite successive e credito di imposta c.d. "a cascata"**

Si chiede di conoscere in quale misura spetti il credito di imposta per l'acquisto della "prima casa" nella seguente fattispecie: acquisto nell'anno 2002 di immobile con i benefici fiscali della prima casa con pagamento dell'imposta di registro pari ad euro 3.000; rivendita nel 2004 seguita da riacquisto entro l'anno di un altro appartamento (da destinare a propria abitazione principale) con i benefici "prima casa". Per detto acquisto era dovuta un'imposta di registro pari ad euro 3.600, ma in virtù dell'art. 7 l. n. 448/1998 l'acquirente usufruiva del credito di imposta (pari a 3.000 euro), versando pertanto solo la somma di 600 euro. Ora lo stesso soggetto intende vendere anche il secondo appartamento per riacquistarne un altro (sempre da destinare ad abitazione principale) chiedendo nuovamente i benefici "prima casa".

In particolare si chiede "quale sia l'ammontare dell'imposta di registro detraibile su tale ultimo acquisto: i 3.600 euro che si sarebbe dovuto pagare sul secondo acquisto, od i 600 euro che vennero in effetti pagati?".

L'art. 7 l. 23 dicembre 1998 n. 448 prevede testualmente 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. L'agevolazione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, indipendentemente dalla data del primo acquisto. 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».

Il credito di imposta è, quindi, pari alla minor somma tra l'imposta di registro, o l'iva, corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato e l'imposta di registro, o l'iva, dovuta per l'acquisto agevolato della nuova abitazione (cfr. Agenzia delle



**STUDIO NOTARILE**  
**Dott. Domenico Antonio ZOTTA**  
**Dott. Francesco ZOTTA**

entrate, 1° marzo 2001 n. 19/E. Per approfondimenti sul tema v. L. BELLINI, *Note sulla circolare n. 19/E sul credito di imposta*, studio n. 31/2001/T, in *Studi e materiali*, 2002, 232 ss.).

Si tratta di un beneficio riconosciuto nell'intento di favorire la sostituzione dell'immobile acquistato con le cd. agevolazioni "prima casa" con un altro più idoneo alle esigenze del contribuente, senza aggravii fiscali, sottoponendo cioè il contribuente ad un solo prelievo relativo alla cd. prima casa, non duplicabile nel corso del tempo (in tal senso cfr. Agenzia delle entrate, 20 luglio 2004, interpello n. 954-312/2004, in *Riv. not.*, 2005, 432).

Si può ritenere, pertanto, qualora si verificano nel tempo più acquisti e più cessioni della cd. prima casa, che il credito di imposta spetti successivamente e più volte (cfr. L. BELLINI, *Le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa": il punto alla luce delle circolari ministeriali*, in *Il Fisco*, 2006, 1-2712 s.; cfr. altresì circ. 7 giugno 2002 n. 48/E, ove si afferma, ai fini della spettanza del credito di imposta, l'irrilevanza della circostanza per cui il contribuente abbia più volte alienato e riacquistato l'abitazione) e che, proprio in ragione della non duplicabilità del prelievo fiscale sulla "prima casa", anche in occasione del terzo, o successivo, acquisto (per il quale si usufruisca delle cd. agevolazioni "prima casa"), il suddetto credito di imposta debba essere riconosciuto «sino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato», con la precisazione che la corresponsione è da intendersi non solo come versamento diretto, ma anche come utilizzo del credito di imposta derivante dall'acquisto immediatamente antecedente.

In conclusione, nella fattispecie oggetto del quesito si ritiene che il credito di imposta spetti fino a concorrenza dell'imposta di registro pari a 3.600 euro, *corrisposta* in relazione al precedente acquisto del 2004 in parte con versamento in contanti, in parte con l'utilizzo del precedente credito di imposta (ricordando che il nuovo credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'ultimo acquisto agevolato).

*Annarita Lomonaco*