



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017

N.RF124

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 11

OGGETTO	RIACQUISTO PRIMA CASA CREDITO IMPOSTA A QUADRO CR
RIFERIMENTI	ART. 4 DL 50/2017 CONV IN L. 96/2017
CIRCOLARE DEL	11/07/2017

Sintesi: si riepiloga:

- il trattamento del credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa"
 - il suo utilizzo nell'ambito del mod. Redditi PF 2017, a quadro CR
- con particolare riferimento alla possibilità dal 1/01/2016 di fruire dei benefici "prima casa" anche nel caso in cui si acquisti una nuova "prima casa" senza aver precedentemente ceduto quella pre posseduta, a condizione che la cessione di quest'ultima intervenga entro 1 anno dal nuovo acquisto agevolato.

Nell'ipotesi di riacquisto della "prima casa" entro il termine di 1 anno dalla vendita, spetta un credito d'imposta pari al minor importo tra:

- l'IVA o l'imposta di registro pagata all'atto del **primo acquisto agevolato**
- l'IVA o all'imposta di registro pagata **all'atto del riacquisto**.

NOVITA' - per effetto delle modifiche apportate alla Nota II bis Dpr 131/86 da parte della Legge di Stabilità 2016, il **credito di imposta spetta anche nel caso:**

- ➔ in cui il contribuente effettui il **nuovo acquisto prima di vendere la casa preposseduta**
- ➔ la **cessione della casa preposseduta** deve avvenire **entro 1 anno dal nuovo acquisto**.

NEW

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA - CHIARIMENTI DELL'AGENZIA

Con la CM 27/2016, l'Agenzia delle Entrate ribadisce che il contribuente:

- nel caso acquisti una abitazione **in un Comune nel quale è già titolare di altra unità a destinazione abitativa non acquistata senza fruire del bonus "prima casa"**
- **non può beneficiare dell'agevolazione in esame**, neppure se si impegna a vendere entro 1 anno dal nuovo acquisto l'immobile pre-posseduto.

L'agevolazione spetta solo se tale immobile sia stato acquistato fruendo del beneficio "prima casa".

CONDIZIONI PER FRUIRE DEL CREDITO D'IMPOSTA

Condizione essenziale per poter fruire del credito d'imposta è il fatto che entrambi gli acquisti soddisfino i requisiti "prima casa" (e che, dunque, sia risultata dovuta l'imposta di registro su entrambi gli acquisti, anche se in misura ridotta).

IMPORTO DEL CREDITO

La misura del credito d'imposta è pari all'importo **minore tra:**

- ⇒ all'ammontare **dell'imposta di registro o dell'Iva assolta sul primo acquisto** agevolato (non rilevano altre imposte: ipotecarie e catastali, imposta di bollo, ecc.)
- ⇒ **e l'imposta di registro o dell'Iva assolta sul secondo acquisto** agevolato.

Esempio

- imposta di registro sul primo acquisto: € 3.000
- imposta di registro sul secondo acquisto: € 2.500



Credito d'imposta spettante:
€ 2.500

Regime Iva/imposta registro dell'acquisto: si ricorda che l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale è assoggettato a seconda della "natura" del soggetto dal quale l'immobile è acquistato:

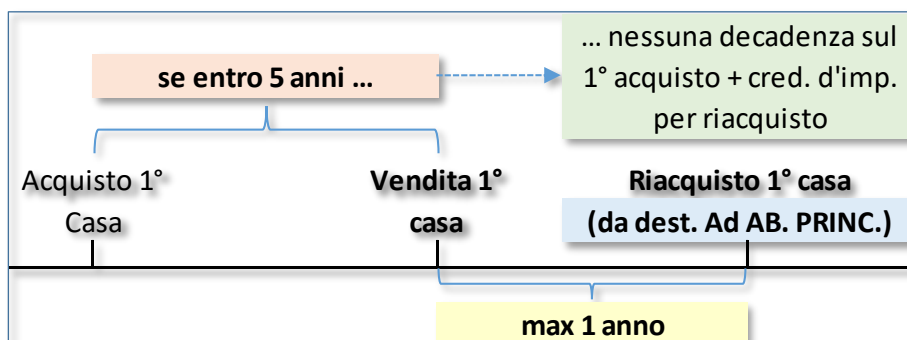
CEDENTE	IVA	REGISTRO	IPO-CATASTALI
Impresa che lo ha costruito/ristrutt. che cede entro 5 anni	4%	€ 200	€ 200 + € 200
Impresa che lo ha costruito/ristrutt. che cede oltre 5 anni	Esente	2%	€ 50 + € 50
Altri soggetti IVA (professionisti e imprese)			
Privato			

RIACQUISTO DELLA 1° CASA DOPO LA VENDITA

Come noto, la vendita dell'unità abitativa acquisita con i benefici prima casa prima del decorso del quinquennio fa decadere dall'agevolazione (imposta di registro 3%/Iva 4%).

Il **riacquisto** della "prima casa" entro 1 anno sortisce un **duplice effetto**:

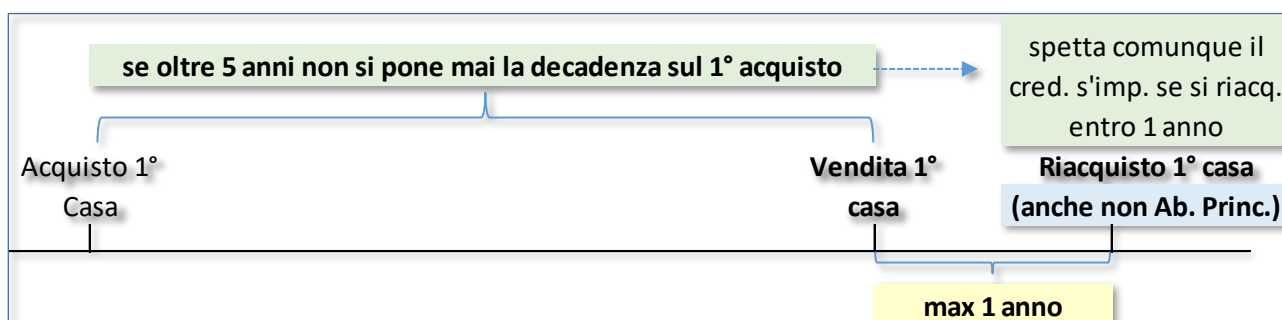
- non solo impedisce la decadenza** dalla precedente **agevolazione** nel caso di **cessione entro il quinquennio** "di vigilanza"
- ma permette il recupero dell'imposta** (almeno in parte) scontata sull'acquisto precedente.



Riacquisto oltre 365gg: nel caso in cui il riacquisto intervenga oltre un anno dalla vendita della prima casa posseduta da meno di 5 anni

- si verifica la decadenza dalla prima agevolazione fruita (con la sanzione del 30%)
- che permette l'applicazione ex novo dell'agevolazione prima casa sul secondo acquisto.

Se la precedente "prima casa" era posseduta da più di 5 anni rispetto alla sua vendita, si tratterà di applicare il solo credito d'imposta per il riacquisto.



CASISTICHE:

a) NO decadenza SI cred. d'imposta	Data	Anni decorsi	Prezzo	Imp. Registro	Cred. d'imp.	Imp. Dovuta
1° acquisto della 1° casa	01/07/2013		100.000	3.000	3.000	1.500
Cessione della 1° casa	28/02/2016	2,66				
Riacquisto della 1° casa	28/02/2017	1,00	150.000	4.500		

b) SI decadenza NO cred. d'imposta	Data	Anni decorsi	Prezzo	Imp. Registro	Cred. d'imp.	Imp. Dovuta
1° acquisto della 1° casa	01/07/2013		100.000	3.000	3.000	7.000 + sanz.
Cessione della 1° casa	28/02/2016	2,66				
Decadenza			100.000	10.000		
Riacquisto della 1° casa	10/03/2017	1,03	150.000	4.500	-	4.500
Essendo decaduti dal primo acquisto, il successivo rimane agevolato						11.500

c) NO decadenza SI cred. d'imposta	Data	Anni decorsi	Prezzo	Imp. Registro	Cred. d'imp.	Imp. Dovuta
1° acquisto della 1° casa	01/07/2005		100.000	3.000	3.000	1.500
Cessione della 1° casa	28/02/2016	10,67				
Riacquisto della 1° casa	28/02/2017	1,00	150.000	4.500		

d) NO decadenza NO cred. d'imposta	Data	Anni decorsi	Prezzo	Imp. Registro	Cred. d'imp.	Imp. Dovuta
1° acquisto della 1° casa	01/07/2005		100.000	3.000		4.500
Cessione della 1° casa	28/02/2016	10,67				
Riacquisto della 1° casa	10/03/2017	1,03	150.000	4.500		

ACQUISTO DELLA 1° CASA PRIMA DELLA VENDITA

La fattispecie introdotta dalla legge di Stabilità 2016 prevede il **preventivo acquisto di una seconda "1° casa"** e **solo successivamente la vendita della precedente "1° casa"**.

Gli aspetti operativi di tale agevolazione sono, tuttavia, profondamente diversi dal caso precedente.

CREDITO D'IMPOSTA "IMMEDIATO"

Va preliminarmente chiarito che l'Agenzia ha ritenuto (CM 12/2016):

→ che il credito d'imposta **spetti fin dal momento del 2° acquisto della "1° casa"**

Pertanto, **fin dall'atto d'acquisto della nuova "prima casa"** il contribuente potrà:

- fruire del credito di imposta per l'imposta dovuta in relazione al nuovo acquisto
- nel limite dell'imposta di registro/Iva corrisposte per l'acquisto dell'immobile pre-posseduto

senza dover attendere la vendita dell'unità **preposseduta** e a prescindere dal fatto che siano trascorsi o meno 5 anni dall'acquisto agevolato precedente.



N.B.: l'eventuale violazione al nuovo c. 4-bis (mancata cessione dell'unità preposseduta entro 1 anno dal nuovo acquisto) configura, infatti, solo una **causa di decadenza retroattiva**.

VENDITA DELLA CASA PREPOSSEDUTA

Se la vendita della casa preposseduta interviene:

- entro 1 anno dal nuovo acquisto: viene confermata la spettanza:
 - sia dell'aliquota agevolata al 2° acquisto
 - che del credito d'imposta per riacquisto
- in caso contrario (CM 27/2016): si decade da entrambe le agevolazioni:
 - sia dal credito d'imposta (analogamente all'ipotesi del paragrafo precedente)
 - che dall'agevolazione sul 2° acquisto della "1° casa".

N.B.: in sostanza, in tale caso, ai fini della decadenza dalle agevolazioni:

- prevale la dichiarazione mendace resa nel secondo rogito (dove ci si assumeva l'impegno a cedere la casa preposseduta entro 1 anno), con decadenza da beneficio sul 2° acquisto
- rispetto all'eventuale vendita della casa preposseduta entro 5 anni, con decadenza dal beneficio sul 1° acquisto (in tal caso, tale decadenza avrebbe rimosso la causa ostativa al beneficio sul 2° acquisto).

Dunque, a differenza dell'ipotesi del paragrafo precedente, non rileva più il periodo di possesso della casa preposseduta (si decade comunque solo dall'agevolazione sul 2° acquisto).

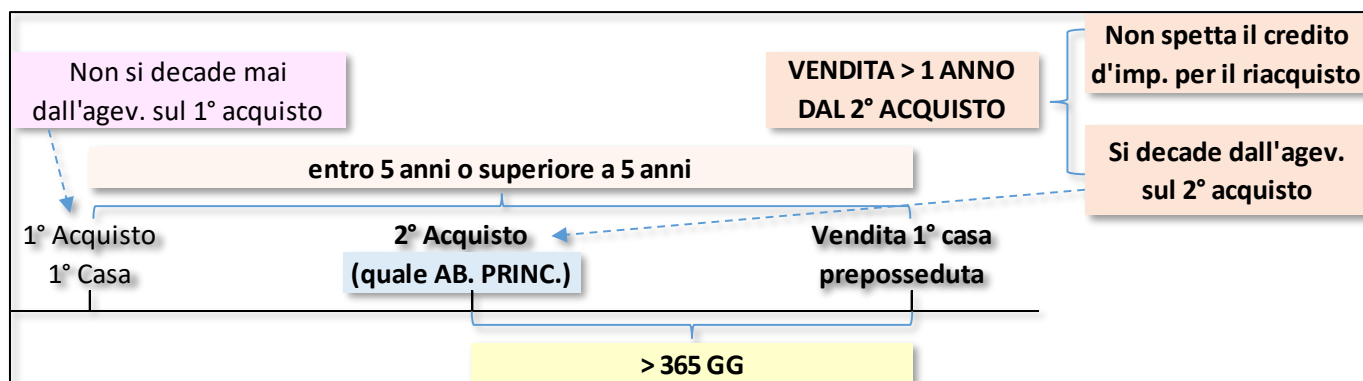
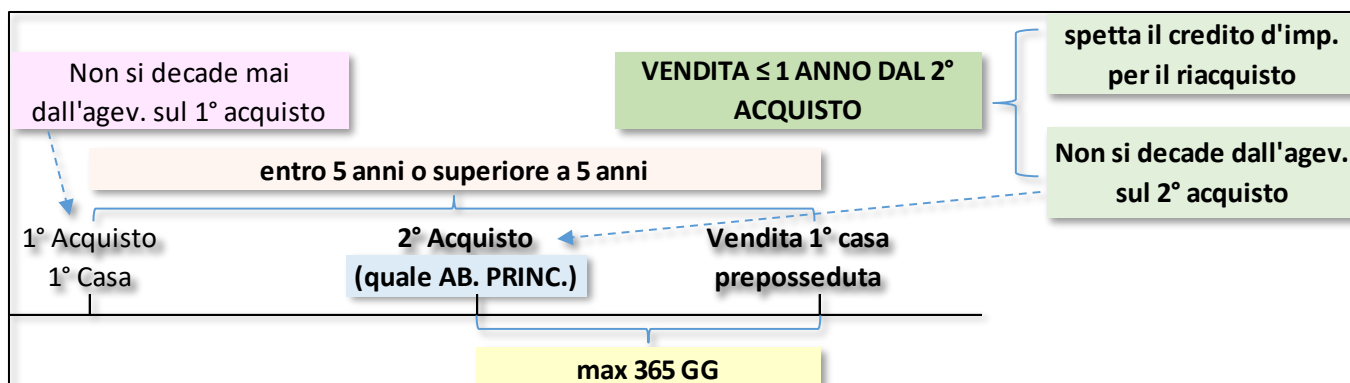
CASISTICHE:

a)	NO decadenza SI cred. d'imposta	Data	Anni decorsi	Prezzo	Imp. Registro	Cred. d'imp.	Imp. Dovuta
	1° acquisto della 1° casa	01/07/2013		100.000	3.000	3.000	1.500
	2° acquisto della 1° casa	28/02/2016		150.000	4.500		
	Cess. della 1° casa preposs.	28/02/2017	1,00				

b)	SI decadenza sul 2° acq. NO cred. d'imposta	Data	Anni decorsi	Prezzo	Imp. Registro	Cred. d'imp.	Imp. Dovuta
	1° acquisto della 1° casa	01/07/2013		100.000	3.000	4.500	10.500
	2° acquisto della 1° casa	28/02/2016		150.000	4.500		
	Cess. della 1° casa preposs.	10/03/2017	1,03				
	Decadenza sul 2° acquisto			150.000	15.000	4.500	10.500

c)	NO decadenza SI cred. d'imposta	Data	Anni decorsi	Prezzo	Imp. Registro	Cred. d'imp.	Imp. Dovuta
	1° acquisto della 1° casa	01/07/2005		100.000	3.000	3.000	1.500
	2° acquisto della 1° casa	28/02/2016	10,67	150.000	4.500		
	Cessione della 1° casa	28/02/2017	1,00				

d)	SI decadenza sul 2° acq. NO cred. d'imposta	Data	Anni decorsi	Prezzo	Imp. Registro	Cred. d'imp.	Imp. Dovuta
	1° acquisto della 1° casa	01/07/2005		100.000	3.000	4.500	10.500
	2° acquisto della 1° casa	28/02/2016	10,67	150.000	4.500		
	Cessione della 1° casa	10/03/2017	1,03				
	Decadenza sul 2° acquisto			150.000	15.000	4.500	10.500



MODALITÀ DELL'ACQUISTO E DELLA CESSIONE

In entrambe le fattispecie analizzata nei paragrafi precedenti la cessione della prima casa o il suo riacquisto può avvenire con le seguenti modalità:

OPERAZIONE	MODALITÀ ALTERNATIVE AMMESSE	
Cessione della prima casa	anche a titolo gratuito (atto di donazione)	
Riacquisto della prima casa il credito spetta anche in caso di "riacquisto" mediante:	contratto di appalto (la nuova prima casa viene edificata ex novo)	permuta (la nuova prima casa viene acquisita cedendo in permuta la precedente)

MOMENTO DI ACQUISIZIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

Il credito di imposta sorge:

immobile già edificato	con la data di stipula dell'atto relativo al nuovo acquisto
appalto per la costruzione	al momento della "consegna" del bene realizzato (CM 19/2001); il contratto d'appalto deve risultare comunque registrato (CM 38/2005 p.to 8)
immobile in via di costruzione	l'agevolazione spetta al momento del rogito; tuttavia il termine per il riacquisto da valutato rispetto alla stipula del preliminare registrato (inoltre i lavori non possono durare più di tre anni – CM 38/2005).

QUANDO NON SPETTA IL CREDITO D'IMPOSTA

Il credito d'imposta **non compete** a colui che si trova nelle seguenti condizioni:

IMMOBILE CEDUTO:	
a)	è un immobile <u>precedentemente acquistato senza le agevolazioni prima casa</u> (pertanto con aliquota ordinaria)
b)	è un immobile <u>pervenuto per successione / donazione</u>
c)	è un immobile acquistato <u>prima del 24/04/1982</u> (data di introduzione della norma agevolativa)
d)	è un immobile acquistato da impresa prima del 22/05/1993 senza che sussistessero i requisiti successivamente richiesti per l'agevolazione 1° casa (l'Iva ridotta spettava comunque).

IMMOBILE ACQUISTATO:	
e)	acquista un immobile <u>senza le agevolazioni prima casa</u> (es.: possesso di altra abitazione idonea nel Comune; immobile "di lusso"; ecc.)
f)	acquista un immobile <u>senza richiedere nell'atto di volere usufruire dell'agevolazione</u> (a scomputo dell'imposta di registro o meno – v. oltre)
g)	<u>nel caso di cessione entro 5 anni</u> e l'immobile riacquistato entro l'anno <u>non è destinato ad "abitazione principale"</u>

IMMOBILE CEDUTO O ACQUISTATO:	
h)	<u>in seguito a decadenza della agevolazione</u> (sia con riferimento alla abitazione ceduta che a quella riacquistata).
<p>Nota: Contenzioso in atto: il credito d'imposta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>in pendenza di giudizio:</u> non spetta - <u>in caso di sentenza favorevole:</u> al passaggio in giudicato, diviene rimborsabile (se ne è stato richiesto l'utilizzo a scomputo dell'imposta di registro) oppure è utilizzabile in Unico/730 	



ATTENZIONE – DESTINAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE: si noti la differenza i seguenti casi:

A) agevolazione "prima casa": non è necessario che il primo immobile acquistato sia destinato ad "abitazione principale" (CM 19/2001), ben potendo essere mantenuta "a disposizione" o essere locata

B) credito d'imposta per il riacquisto: è necessario che anche l'unità riacquistata abbia i requisiti prima casa; tuttavia se la precedente abitazione viene ceduta:

- **entro 5 anni:** l'abitazione riacquistata deve diventare "abitazione principale" (l'Agenzia non ha chiarito entro quale termine; in via cautelativa si ritiene al primo utilizzo dell'immobile)
- **oltre 5 anni:** non è necessario che l'abitazione riacquistata diventi "abitazione principale" (ben potendo, al contrario, essere locata, ecc.).

UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA

Il credito d'imposta (che non può mai essere rimborsato) può essere portato in diminuzione:

- dell'IRPEF
- delle imposte di registro, ipotecarie catastali dovute dal contribuente
- dell'imposta sulle successioni e donazioni (DLgs. 346/90)

con le seguenti modalità:

	MODALITÀ DI UTILIZZO	RIGO CR7	NOTE
1)	in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul 2° acquisto (Non è utilizzabile se su sdi esso è applicata l'Iva).	Non va compilato (infatti il credito d'imposta spettante è già stato interamente utilizzato)	Il contribuente deve riportare nell'atto del secondo acquisto (o nel contratto preliminare) <ul style="list-style-type: none"> oltre alle dichiarazioni di cui alla Nota II-bis (per fruire dell'agevolazione sul riacquisto) anche i dati del precedente acquisto: <ul style="list-style-type: none"> estremi del rogito imp. di registro/IVA assolta sul primo acquisto
2)	in diminuzione (per l'intero importo) delle imposte: <ul style="list-style-type: none"> di registro ipotecarie e catastali su successioni / donazioni dovute sugli atti/denunce presentati dopo il "riacquisto"	Non va compilato	Il credito va utilizzato entro 10 anni interamente (non è ammesso l'utilizzo frazionato su più atti o denunce). Il credito eccedente il dovuto sul secondo acquisto non può essere <ul style="list-style-type: none"> rimborsato riportato in dichiarazione dei redditi.
3)	in diminuzione dell'IRPEF dovuta per il modello in base alla <u>prima dichiarazione dei redditi presentata successivamente al nuovo acquisto</u>	Va compilato indicando la quota utilizzata e la quota che residua.	Non è richiesta alcuna dichiarazione preventiva (RM 70/2004); in caso di controllo formale vanno esibiti: <ul style="list-style-type: none"> fatture: in caso di versamento dell'IVA sull'immobile venduto dichiarazione di rispetto dei requisiti per l'applicazione delle aliquote agevolate: in caso di acquisto del primo immobile con IVA agevolata senza specifica agevolazione registrazione del contratto con indicazione dei dati di cui al punto precedente: in caso di riacquisto con contratto d'appalto.
4)	In compensazione in F24 (codice tributo "6602" e anno quello in cui è sorto il credito)		Se il credito d'imposta è utilizzato solo "in parte", la somma residua non compensata può essere indicata nel mod. Redditi PF, per essere utilizzata nei successivi periodi

Note:

- il contribuente può utilizzare congiuntamente i modi di cui ai numeri lett. 1), 3) e 4) (es.: parte in diminuzione dell'imposta di registro e parte in compensazione/in dichiarazione dei redditi); ciò non è ammesso ex n. 2), posto che l'utilizzo deve riguardare l'intero credito (CM 17/2015).
- in caso di morte del titolare, il credito eventualmente residuo è trasferito agli eredi.
- Il credito ex n. 2) e n. 4) si prescrive nel termine di 10 anni a decorrere dalla data del riacquisto.

Alcuni esempi:

1° ACQUISTO "prima casa"		2° ACQUISTO "prima casa"		CREDITO D'IMPOSTA	UTILIZZO
Iva	Registro	Iva	Registro		
4.000		6.000		4.000	In Unico o in F24
4.000		3.000		3.000	
	4.000	6.000		4.000	
	4.000	3.000		3.000	
4.000			6.000	4.000	Scomputo nel 2° atto
4.000			3.000	3.000	
	4.000		6.000	4.000	
	4.000		3.000	3.000	

UTILIZZO IN DICHIARAZIONE DEI REDDITI

Se il contribuente decide di fruire del credito d'imposta in dichiarazione, deve compilare il rigo CR7 nel mod. Redditi PF 2017 se il credito:

- ➔ è **maturato a partire dal 01/01/2016**
- ➔ **fino al termine di presentazione della dichiarazione (30/09/2017).**



Riacquisti effettuati nel 2017: resta salva la facoltà di indicare i crediti "maturati" dal 1/01/2017 solo nella prossima dichiarazione mod. Redditi PF 2018.

Va riportato nel quadro RN, **rigo RN24, col. 1** il credito di imposta:

- complessivamente spettante (CR7 col. 1 + col. 2)
- al netto dell'importo eventualmente già utilizzato in compensazione con Mod. F24 (CR7 col. 3).

Importo utilizzabile in dichiarazione

Occorre in primo luogo determinare la differenza tra:

RN5 imposta lorda – **RN22** totale detrazioni:

se tale differenza:

- ➔ è ≥ a rigo RN25 ("Totale altre detrazioni e crediti d'imposta"): il credito può essere interamente compensato e non vi è alcun residuo da riportare a rigo RN47
- ➔ è < a rigo RN25: il credito non trova capienza (in tutto o in parte) va compilata la col. 11 del rigo RN47 per il residuo da riportare.

Compilazione del rigo: occorre indicare quanto segue:

COL.	Denominaz.	INDICAZIONE
1	Residuo precedente dichiarazione	ammontare del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa che <ul style="list-style-type: none"> - non ha trovato capienza nell'imposta risultante nella precedente dichiarazione - risulta indicato nel rigo RN47, col. 11 Unico PF 2016 (o al rigo 131 del prospetto di liquidazione (730-3) del 730/2016).
2	Credito anno 2016	ammontare del credito d'imposta maturato nel 2015 che spetta ai soggetti che si trovano nelle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> ▪ nel periodo compreso tra 01/01/2016 - data di presentazione della dichiarazione hanno acquistato un immobile usufruendo del bonus "prima casa" ▪ l'acquisto è stato effettuato entro 1 anno dalla vendita di altro immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni "prima casa" ▪ non siano decaduti dal beneficio "prima casa".
3	Di cui compensato nel mod. F24	parte del credito che sia stato utilizzato in compensazione nel Mod. F24 fino alla data di presentazione della presente dichiarazione dei redditi. La somma dei crediti indicati nelle colonne 1 e 2 del rigo CR7, al netto dell'importo eventualmente utilizzato in compensazione nel Mod. F24 (esposto a colonna 3 dello stesso rigo), andrà riportata a rigo RN24, col. 11. Il rigo in esame non va compilato se il credito d'imposta è stato già utilizzato in diminuzione: <ul style="list-style-type: none"> - dell'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina; - delle imposte di registro, ipo-catastali, o imposte su successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo che il credito è stato acquisito

Esempio1 - Riacquisto con Imposta di registro

Il Sig. Verdi ha acquistato, nel 2013, un'abitazione applicando l'agevolazione prima casa e corrispondendo imposta di registro per € 1.200. In ottobre 2016 (N.B.: dopo il 30/09/2016), acquista un immobile applicando il bonus prima casa e corrispondendo imposta di registro per € 1.000.

Il contribuente si impegna a vendere il "vecchio" immobile entro 1 anno dal nuovo acquisto.

Non utilizzando il credito in diminuzione dell'imposta dovuta sul secondo acquisto, il contribuente può fruire in dichiarazione di un credito pari a € 1.000.

QUADRO CR			
CREDITI D'IMPOSTA			
Sezione II Prima casa e canoni non percepiti	CR7	Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa	Residuo precedente dichiarazione 1 <input type="text" value="0,00"/> Credito anno 2016 2 <input type="text" value="1.000,00"/> di cui compensato nel Mod. F24 3 <input type="text" value="0,00"/>
	CR8	Credito d'imposta per canoni non percepiti	<input type="text" value="0,00"/>

Laddove non fosse indicato, non potrebbe più rientrarvi per essere scomputato dall'Irpef in dichiarazione. Potrebbe solo essere utilizzato in compensazione in F24.

Utilizzo a quadro RN

RN24 Crediti d'imposta che generano residui	Riacquisto prima casa	Incremento occupazione	Reintegro anticipazioni fondi pensioni
	1 <input type="text" value="1.000,00"/>	2 <input type="text" value="0,00"/>	3 <input type="text" value="0,00"/>
	Mediazioni	Negoziazione e Arbitrato	
	4 <input type="text" value="0,00"/>	5 <input type="text" value="0,00"/>	

Caso a) l'imposta lorda sia pari ad €. 7.000 (in assenza di oneri detraibili)

RN5 IMPOSTA LORDA	<input type="text" value="7.000,00"/>	
...		
RN22 TOTALE DETRAZIONI D'IMPOSTA	<input type="text" value="0,00"/>	
RN23 Detrazione spese sanitarie per determinate patologie	<input type="text" value="0,00"/>	
RN24 Crediti d'imposta che generano residui	Riacquisto prima casa	Incremento occupazione
	1 <input type="text" value="1.000,00"/>	2 <input type="text" value="0,00"/>
	Mediazioni	Negoziazione e Arbitrato
	4 <input type="text" value="0,00"/>	5 <input type="text" value="0,00"/>
RN25 TOTALE ALTRE DETRAZIONI E CREDITI D'IMPOSTA (somma dei rigli RN23 e RN24)	<input type="text" value="1.000,00"/>	
RN26 IMPOSTA NETTA (RN5 - RN22 - RN25; indicare zero se il risultato è negativo)	di cui sospesa 1 <input type="text" value="6.000,00"/>	2 <input type="text" value="0,00"/>
...		
Residui detrazioni, crediti d'imposta e deduzioni	Start up UPF 2014 RN18 <input type="text" value="0,00"/>	Start up UPF 2015 RN19 <input type="text" value="0,00"/>
	Start up RPF 2017 RN21 <input type="text" value="0,00"/>	Spese sanitarie RN23 <input type="text" value="0,00"/>
	Occup. RN24, col. 2 <input type="text" value="0,00"/>	Fondi Pensione RN24, col. 3 <input type="text" value="0,00"/>
	RN47 Arbitrato RN24, col. 5 <input type="text" value="0,00"/>	Sisma Abruzzo RN28 <input type="text" value="0,00"/>
	Scuola RN30, col. 4 <input type="text" value="0,00"/>	Videosorveglianza RN30 col. 7 <input type="text" value="0,00"/>
	Deduz. start up UPF 2015 <input type="text" value="0,00"/>	Deduz. start up UPF 2016 <input type="text" value="0,00"/>
	Restituzione somme RP33 <input type="text" value="0,00"/>	Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Casa RN24, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Mediazioni RN24, col. 4 <input type="text" value="0,00"/>
		Mediazioni RN24, col. 4 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017 <input type="text" value="0,00"/>
		Cultura RN30, col. 1 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up UPF 2014 <input type="text" value="0,00"/>
		Deduz. start up RPF 2017

Residui detrazioni, crediti d'imposta e deduzioni	Start up UPF 2014 RN18	1	,00	Start up UPF 2015 RN19	2	,00	Start up UPF 2016 RN20	3	,00
	Start up RPF 2017 RN21	4	,00	Spese sanitarie RN23	6	,00	Casa RN24, col. 1	11	200,00
	Occup. RN24, col. 2	12	,00	Fondi Pensione RN24, col. 3	13	,00	Mediazioni RN24, col. 4	14	,00
	Arbitrato RN24, col. 5	15	,00	Sisma Abruzzo RN28	21	,00	Cultura RN30, col. 1	26	,00
	Scuola RN30, col. 4	27	,00	Videosorveglianza RN30 col.7	28	,00	Deduz. start up UPF 2014	30	,00
	Deduz. start up UPF 2015	31	,00	Deduz. start up UPF 2016	32	,00	Deduz. start up RPF 2017	33	,00
	Restituzione somme RP33	36	,00						

Esempio2 - Riacquisto con Iva

Il Sig. Neri ha **acquistato, nel 2012**, un'abitazione applicando l'agevolazione prima casa e corrispondendo **imposta di registro per € 500**.

Nel **dicembre 2015** vende l'immobile e nel **giugno 2016** provvede all'acquisto una nuova abitazione applicando l'agevolazione prima casa e corrispondendo **Iva 4% per €800**.

Non potendo utilizzare il credito d'imposta in sede di nuovo acquisto, il contribuente può fruire in Unico di un credito pari a €500 (importo inferiore dell'imposta di registro del 1° acquisto e l'Iva sul 2° acquisto):

QUADRO CR		Residuo precedente dichiarazione	Credito anno 2016	di cui compensato nel Mod. F24
CREDITI D'IMPOSTA Sezione II Prima casa e canoni non percepiti	CR7 Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa	1	2	3
		,00	500,00	,00
	CR8 Credito d'imposta per canoni non percepiti			,00

Nulla cambia rispetto al caspo precedente in relazione alla operatività dell'utilizzo in dichiarazione.

Esempio3 – corresponsione di acconti

Il Sig. Bianchi ha **acquistato, nel corso del 2014**, un'abitazione applicando l'agevolazione prima casa e corrispondendo **imposta di registro per € 2.000**.

Nel **novembre 2015** vende l'immobile e nel mese di **febbraio 2016** acquista nuova abitazione applicando l'agevolazione prima casa e corrispondendo imposta di registro per €2.500.

Il credito spettante, in questo caso, ammonta all'importo inferiore di 2.000.

In occasione del **versamento di un acconto** sull'importo della compravendita dell'immobile, il contribuente versa una imposta di registro di €. 1.100.

Alla stipula dell'atto definitivo:

- il contribuente deve versare l'imposta di registro residua: € 2.500 – 1.100 = € 1.400
- utilizza in compensazione parte del credito maturato per "versare" tale imposta residua.

Avendo già utilizzato parte del credito spettante (per €. 1.400) il contribuente potrà beneficiare in abbattimento dell'IRPEF il credito d'imposta residuo, pari a €. 600:

QUADRO CR		Residuo precedente dichiarazione	Credito anno 2015	di cui compensato nel Mod. F24
CREDITI D'IMPOSTA Sezione II Prima casa e canoni non percepiti	CR7 Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa	1	2	3
		,00	600,00	,00
	CR8 Credito d'imposta per canoni non percepiti			,00

MONITORAGGIO DELL'UTILIZZO DEL CREDITO IN F24

Nel rigo CR7 col. 3 va indicato il credito utilizzato in compensazione in F24 **fino alla data di presentazione della dichiarazione**.

Quadro CR

QUADRO CR		Residuo precedente dichiarazione	Credito anno 2015	di cui compensato nel Mod. F24
CREDITI D'IMPOSTA Sezione II Prima casa e canoni non percepiti	CR7 Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa	1	2	3
		,00	,00	1.000,00
	CR8 Credito d'imposta per canoni non percepiti			,00

Credito utilizzato in F24



Codice tributo in F24: in ipotesi di compensazione con imposte diverse dall'Irpef

- va adottato il codice "6602"
- anno: l'anno nel quale è sorto il credito (cioè l'anno della stipula)

PRIMA CASA IN COMUNIONE

Ove:

- l'immobile ceduto o acquisito siano in comunione (legale o convenzionale) o in comproprietà
- il credito d'imposta va imputato agli aventi diritto secondo la percentuale della comunione.

Esempio: marito ha acquistato una prima casa prima di sposarsi, accogliendovi la moglie dopo il matrimonio (in comunione legale). Ha scontato all'acquisto una imposta di registro di €. 3.000.

I coniugi decidono di trasferire la residenza altrove; a tal fine:

- il marito vende l'immobile (che non rientra nella comunione in quanto acquistato ante matrimonio)
- ne riacquista un altro in comunione, scontando un'Iva di €. 4.000 (cioè €. 2.000 ciascuno).

Il credito d'imposta sarà determinato:

- in capo al marito: €. 2.000 (pari al minore tra €. 3.000 iniziali e la sua quota di imposta al riacquisto)
- in capo alla moglie: non spetta (importo minore tra la sua quota di imposta e zero; per lei, infatti, si tratta del primo acquisto).

DECADENZA AGEVOLAZIONE

Qualora entro 1 anno dal nuovo acquisto **non si verifichi l'alienazione della "vecchia prima casa"** si decade **dai benefici** "prima casa" con la conseguente **applicazione delle imposte in misura ordinaria nonché della sanzione del 30%** delle stesse.

In particolare, il venir meno della cessione dell'immobile pre-posseduto comporta che per l'acquisto della "nuova prima casa" sarà richiesto il versamento:

- delle maggiori imposte risultanti dalla differenza tra quanto dovuto applicando le aliquote ordinarie e quanto versato applicando le agevolazioni in esame;
- dei relativi interessi di mora;
- della **sanzione pari al 30%** delle maggiori imposte dovute.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

La CM 27/2016 ha chiarito che **l'istante:**

- ➔ **può accedere al ravvedimento operoso**, ottenendo la riduzione delle sanzioni
- ➔ **presentando apposita istanza all'Ufficio dove ha registrato l'atto con la quale dichiara l'intervenuta decadenza dall'agevolazione.**

I diversi termini a cui l'art. 13 D.lgs.472/97 ricollega differenti riduzioni delle sanzioni, **decorrono dal giorno in cui si è verificata la decadenza** dall'agevolazione fruita per il nuovo acquisto (cioè dal giorno in cui spira l'anno dalla stipula dell'atto).