

Acquisto e vendita di abitazioni – Le novità nella Guida dell'Agenzia delle Entrate

14 Giugno 2015

Il credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa" può essere utilizzato in parte in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'acquisto della nuova abitazione, ed in parte in diminuzione dall'IRPEF, ovvero in compensazione con altre imposte.

Estensione da 6 a 18 mesi del termine, decorrente dalla fine dei lavori di ristrutturazione, per l'acquisto di abitazioni, cedute da imprese costruttrici/ristrutturatrici, agevolato con la detrazione IRPEF del 50%.

Queste le novità della «**Guida dell'Agenzia delle Entrate Fisco e casa: acquisto e vendita**», aggiornata al mese di aprile 2015, che fa il punto sul regime fiscale applicabile all'acquisto di abitazioni, che tiene conto delle recenti novità di prassi e normative.

In particolare, nella Guida vengono illustrate, fra l'altro:

A) il **credito d'imposta a favore dei contribuenti** che, **entro un anno** dalla vendita di un'abitazione, **acquistata con i benefici "prima casa"**, provvedano ad acquistare un'altra unità immobiliare, da adibire nuovamente ad abitazione principale.

A tal riguardo, riprendendo i chiarimenti contenuti nella C.M. 17/E/2015, l'Agenzia delle Entrate precisa che il credito d'imposta può essere utilizzato:

- in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'acquisto della nuova abitazione;
- «*per l'intero importo*», in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, o dall'imposta sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dall'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;
- in compensazione con altre imposte e contributi dovuti, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 241/1997;

B) la **detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto abitazioni** poste all'**interno** di **fabbricati** interamente **ristrutturati** da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, ovvero da cooperative edilizie, che provvedono, **entro diciotto mesi dal termine dei lavori**, alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile.

In tale ipotesi, si ricorda che la detrazione IRPEF del 50% va calcolata forfetariamente, su un importo pari al 25%

del corrispettivo di acquisto, da assumere nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare.

Con riferimento agli **ulteriori argomenti di interesse**, l'Agenzia delle Entrate illustra, altresì:

- il **credito d'imposta** per il **riacquisto** della "**prima casa**", anche in forza di un atto a titolo gratuito.
- il **regime fiscale** (fini dell'imposta di Registro), del **contratto preliminare**.
- la **detrazione IRPEF** del **19%** sugli **interessi passivi** dipendenti da **mutui** per l'**acquisto**, o **costruzione**, dell'**abitazione principale**.

20902-Guida AdE Fisco e casa- acquisto e vendita_ALL1.pdf [Apri](#)