

L'ACQUISTO DELLA SECONDA "PRIMA CASA" Quando si continua ad avere diritto al beneficio del credito di imposta?

(a cura dell'avv. Elisa Boreatti – Studio Legale Associato Boreatti Colangelo)

Una persona che acquista un immobile e lo adibisce a prima casa può beneficiare di un bonus (ossia delle agevolazioni fiscali) che gli consente di versare al momento del rogito le imposte in misura ridotta; il soggetto può continuare a beneficiare delle agevolazioni anche nel caso in cui decida di vendere la sua casa purché ne acquisti un'altra entro un anno e sempre che siano presenti le condizioni per usufruire dei benefici prima casa: egli matura così un **credito di imposta**.

Per fruire del credito d'imposta è necessario manifestare tale volontà nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se si intende utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto.

Come sappiamo, però, nella realtà si verificano delle situazioni che non è ben chiaro se ricadono nelle regole generali.

Si pensi infatti ad una situazione di questo tipo: un soggetto acquista con la moglie un immobile beneficiando delle agevolazioni fiscali, successivamente si separa e acquista il 50% della quota di proprietà dell'immobile della ex moglie (dando così esecuzione agli accordi presi in sede di separazione); successivamente, divenuto unico proprietario dell'immobile, lo vende per acquistarne un altro. In occasione di quest'ultimo acquisto egli beneficia delle agevolazioni prima casa ma non del credito di imposta.

Al verificarsi di questa situazione egli chiede all'Agenzia delle Entrate se può usufruire lo stesso del credito di imposta nonostante abbia acquistato la quota del 50% della prima casa beneficiando dell'esenzione dall'imposta di registro per gli atti che riguardano lo scioglimento del matrimonio.

Al quesito risponde l' AdE (alla quale il proprietario/contribuente si è rivolto con [interpello nr. 531 del 28 ottobre 2022](#)) affermando che può beneficiare del credito di imposta e questo perché l'atto con il quale è stata acquistata la quota del 50% in esecuzione degli accordi di separazione, non configura un acquisto di un nuovo immobile. L' AdE ha precisato comunque che l'alienazione della ex casa coniugale deve in ogni caso avvenire entro un anno dalla stipula dell'acquisto del secondo immobile al fine di non decadere dall'agevolazione fruita per tale acquisto (comma 4-bis della nota II-bis, all'articolo 1 della Tariffa, parte prima).

Emerge, quindi, che non è l'acquisto della quota dell'abitazione a far scattare il diritto al credito d'imposta ma l'acquisto del secondo immobile; non ci può essere, quindi, nessuna incompatibilità tra le due operazioni.