

Mancata richiesta in atto e recuperabilità del credito di imposta «prima casa»

Il commento di Gaetano Petrelli

A distanza di tre anni di tempo dall'ultimo chiarimento in tema ¹, l'Agenzia delle Entrate ritorna, con la risoluzione in data 11 maggio 2004, n. 70/E, sulla questione della necessità, o meno, di rendere apposita dichiarazione nell'atto notarile di riacquisto al fine di usufruire del credito d'imposta, disciplinato dall'art. 7, comma 1, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 ². Il punto era stato, invero, già sviscerato nella precedente circolare n. 19/E del 2001: in tal sede, l'Agenzia ha interpretato la norma in commento ritenendo necessaria la manifestazione di volontà dell'acquirente diretta ad usufruire del credito d'imposta mediante diminuzione dell'imposta di registro dovuta sull'atto di riacquisto (nell'ipotesi, ovviamente, in cui questa fosse la modalità di utilizzo prescelta) ³. In sede di commento a tale circolare, era stato correttamente evidenziato come l'onere

* Pubblicato in *Notariato*, 2004, p. 418.

¹ Circ. Agenzia Entrate 1 marzo 2001 n. 19/E. Su tale circolare, cfr. C.N.N. (estensore BELLINI), *Note sulla circolare n. 19/E sul credito di imposta*, in *Studi e materiali*, 2002, 1, p. 232. Cfr. anche, in precedenza, C.N.N. (estensori BELLINI-PODETTI), *Finanziaria 1999. Note sulle agevolazioni per il riacquisto della prima casa (22.1.1999)*, in *CNN Strumenti*, voce 0010.

² L'art. 7, commi 1 e 2, della legge n. 448/1998, dispone, come è noto, quanto segue:

"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 prima, del 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.

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".

³ Si riporta di seguito, letteralmente, il paragrafo 1.3 della circolare n. 19/E del 2001:

"Per usufruire del credito d'imposta di cui al più volte citato art. 7, commi 1 e 2, della legge n. 448 del 1998 è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà, specificando se intende o meno utilizzare lo stesso in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto. Tuttavia, qualora in atti di trasferimenti già formati non sia stata espressa alcuna volontà al riguardo, sarà ritenuta valida la scelta già operata dal contribuente.

Pertanto, l'atto di acquisto dell'immobile dovrà contenere, oltre alle dichiarazioni previste dalla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, del testo unico della imposta di registro, lettere b) e c), l'espressa richiesta del beneficio in argomento e dovrà indicare gli elementi necessari per la determinazione del credito. Sarà, pertanto, necessario:

- indicare gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'IVA in misura agevolata nonché l'ammontare della stessa;
- nel caso in cui per l'acquisto del suddetto immobile era stata corrisposta l'IVA ridotta in assenza della specifica agevolazione c.d. "prima casa", rendere la dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto a tale agevolazione alla data dell'acquisto medesimo;
- nell'ipotesi in cui risulti corrisposta l'IVA sull'immobile alienato, produrre le relative fatture;
- indicare gli estremi dell'atto di alienazione dell'immobile.

Qualora l'acquisto del secondo immobile agevolato avvenga mediante contratto d'appalto si ricorda che, per poter fruire del credito d'imposta, è necessario che il contratto d'appalto sia redatto in forma scritta e registrato e contenga le indicazioni sopra precisate".

in parola non trovi rispondenza nel dettato legislativo; non è, in altri termini, necessario in linea generale che la volontà dell'acquirente di usufruire del credito d'imposta mediante diminuzione dell'imposta di registro trovi espressione nell'atto di riacquisto, essendo sufficiente che la medesima manifestazione di volontà - certamente necessaria al fine di consentire all'ufficio di operare correttamente la liquidazione dell'imposta - venga espressa in una dichiarazione a parte, prodotta insieme alla richiesta di registrazione⁴.

La suindicata circolare non richiedeva, invece, che il contribuente manifestasse in atto la volontà di non voler utilizzare il credito d'imposta in diminuzione dell'imposta di registro (ma di volere, ad esempio, utilizzarlo in sede di dichiarazione dei redditi); anche se, nelle istruzioni per la compilazione del modello unico, era stata richiesta una tale manifestazione di volontà (veniva prevista, cioè, la condizione che nell'atto di riacquisto il contribuente richiedesse "di voler usufruire del credito di imposta, specificando di non utilizzarlo in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sull'atto stesso"). Una tale richiesta era assolutamente ingiustificata sulla base delle norme vigenti, in assenza di una prescrizione in tal senso nel menzionato art. 7.

Il punto viene ora definitivamente chiarito con la risoluzione n. 70/E in commento, con la quale si fornisce una sorta di "interpretazione autentica" della precedente circolare del 2001; si precisa, cioè, che *"la dichiarazione in atto di voler utilizzare il credito in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto", risponde all'obiettivo di definire gli obblighi e le responsabilità dell'ufficiale rogante in ordine alla misura dell'imposta di registro da versare e si rende necessaria solo se il contribuente intende utilizzare il credito in compensazione con l'imposta di registro. Non è necessaria, invece, alcuna dichiarazione in atto per fruire della detrazione dall'IRPEF dovuta in base a dichiarazione successiva al nuovo acquisto"*.

La precisazione merita alcune osservazioni; preliminarmente, tuttavia, occorre distinguere a seconda che alla *registrazione* dell'atto di riacquisto si proceda *con le modalità tradizionali*, ovvero mediante utilizzo del c.d. modello unico informatico, o adempimento unico notarile. Nel primo caso, conserva validità quanto osservato a commento della circolare del 2001: in assenza di una richiesta di dichiarazioni in atto notarile a pena di decadenza, non sarebbe giustificata una richiesta dell'Amministrazione finanziaria in tal senso, essendo *sufficiente* - per mettere l'ufficio in condizioni di liquidare correttamente l'imposta - *che la richiesta di usufruire del credito mediante diminuzione dell'imposta di registro sia formulata anche in una dichiarazione a parte, sottoscritta dall'acquirente e presentata unitamente alla richiesta di registrazione*.

Diverso è il caso dell'*adempimento unico notarile*. Come si è avuto in passato modo di precisare, stante il disposto dell'art. 3-ter del D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 463 (come introdotto dall'art. 1 del D. Lgs. 18 gennaio 2000 n. 9), a norma del quale il controllo dell'ufficio sull'autoliquidazione effettuata dal notaio è operato *sulla base degli elementi desumibili dall'atto*, non è possibile desumere *aliunde* gli elementi necessari per la liquidazione delle imposte dovute. Anche perché l'atto notarile (o meglio la copia informatica di esso) è l'unico documento, proveniente dalle parti, che viene trasmesso telematicamente all'ufficio⁵. Quanto sopra è stato espressamente riconosciuto anche

⁴ C.N.N. (estensore BELLINI), *Note sulla circolare n. 19/E sul credito di imposta*, cit.

⁵ C.N.N. (estensore PETRELLI), *Adempimento unico - Dichiarazioni da rendersi in atto notarile ai fini tributari*, in *Studi e materiali*, 2004, 1, p. 340 ss., ove è stato evidenziato, tra l'altro, come "l'atto notarile (o meglio la copia informatica di esso) è l'unico documento, proveniente dalle parti, che viene trasmesso telematicamente all'ufficio. Ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2, del D.P.R. 18 agosto 2000 n. 308, il modello unico informatico contiene un prospetto di documenti (elenco degli estremi degli allegati, dei documenti e dei certificati da presentare in virtù di disposizioni di legge o di regolamento), idonei all'applicazione del regime tributario, anche agevolato, utilizzato in sede di autoliquidazione (documenti che devono essere conservati dal pubblico ufficiale, e di cui - a norma del successivo comma 6 - gli uffici finanziari possono richiedere l'esibizione, potendo altresì esaminarla presso la sede del pubblico ufficiale). Peraltro, anche se

dall'Amministrazione finanziaria, la quale ha affermato, riferendosi all'attività di controllo disciplinata dal suddetto art. 3-ter, ai fini quindi dell'applicazione dell'imposta principale, che "l'ufficio non può fare riferimento a elementi esterni allo stesso, neanche se già in suo possesso, né può, altrimenti, acquisirne ulteriori inoltrando specifiche richieste agli interessati o svolgendo qualsiasi altra indagine"⁶. D'altra parte, esistendo sul punto un assoluto parallelismo tra operare del notaio e quello dell'amministrazione finanziaria, "il notaio che autoliquida le imposte previste dalla legge non può che far riferimento al contenuto dell'atto, senza che abbiano rilievo dichiarazioni verbali, o anche scritte, delle parti interessate, distinte dall'atto medesimo"⁷. In conclusione, quindi, *laddove si proceda a registrazione dell'atto di riacquisto con il modello unico informatico, e l'acquirente intenda utilizzare il credito d'imposta mediante diminuzione dell'imposta di registro dovuta per l'atto medesimo, quest'ultimo dovrà contenere necessariamente una richiesta in tal senso da parte del suddetto acquirente*. Solo, quindi, in caso di utilizzo dell'adempimento unico appare corretta l'affermazione, riportata in termini generali dalla risoluzione n. 70/E in commento.

Nessun dubbio, invece, che laddove il contribuente intenda utilizzare il credito secondo altra tra le modalità previste dal comma 2 dell'art. 7 della legge n. 448 del 1998, nessuna dichiarazione dovrà essere contenuta nell'atto di riacquisto, come la stessa risoluzione in commento correttamente evidenzia.

nulla impedirebbe, teoricamente, che le parti interessate dichiarino, in una separata istanza o altro documento, le circostanze in oggetto, occorre tener conto, oltre che della formulazione utilizzata dal suddetto art. 3-ter, del fatto che il "prospetto dei documenti" previsto dal D.P.R. 308/2000 riguarda esclusivamente quelli "da presentare in virtù di disposizioni di legge o di regolamento", o comunque la "documentazione necessaria" (art. 3-bis, comma 2, D. Lgs. 463/1997); non comprende, quindi, altri diversi documenti facoltativamente predisposti dalle parti (quale, ad esempio, un'istanza di agevolazioni, che le stesse avrebbero potuto ben inserire nell'atto)".

⁶ Circ. Agenzia Entrate 5 febbraio 2003 n. 6/E.

⁷ C.N.N. (estensore PETRELLI), *Adempimento unico - Dichiarazioni da rendersi in atto notarile ai fini tributari*, cit.