



Utilizzo dei crediti di imposta per il pagamento delle imposte ipotecaria e catastale. Come funziona? Quali crediti di imposta posso "compensare"? Quali dati devo indicare?

E' espressamente prevista la possibilità di utilizzare i crediti di imposta "prima casa" ex art. 7, comma 2, Legge 448/1998 e art. 64, comma 7, D.L. 73/2021 per compensare le imposte ipotecaria, catastale e di successione (quest'ultima liquidata successivamente dall'ufficio).

Legge n. 448/1998 art. 7.

In caso di vendita dell'abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa e successivo riacquisto, entro un anno dall'alienazione, di una nuova "prima casa", spetta un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'I.V.A. versata in relazione al precedente acquisto agevolato.

Decreto Legge 73/2021, art. 64.

In caso di acquisto "prima casa" soggetto ad I.V.A. da parte di giovani che, nell'anno solare in cui viene stipulato l'atto di acquisto, non hanno ancora compiuto il trentaseiesimo anno d'età e che hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui, viene riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione a tale acquisto (aliquota IVA del 4%). L'agevolazione si applica con riferimento agli atti stipulati nel periodo compreso tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023.

Per utilizzare tali crediti di imposta è necessario compilare i relativi righi all'interno del quadro EF.

Imposta ipotecaria		Imposta catastale	
Imposta ipotecaria dovuta:	1.260,00	Imposta catastale dovuta:	630,00
Imposta ipotecaria già versata:		Imposta catastale già versata:	
Credito d'imposta da utilizzare:	200,00	Credito d'imposta da utilizzare:	
Imposta ipotecaria da versare:	1.060,00	Imposta catastale da versare:	630,00

Tassa ipotecaria		Imposta di bollo	
Numero circoscrizioni:	1	Numero circoscrizioni:	1
Tassa ipotecaria da versare:	35,00	Imposta di bollo da versare:	85,00

Copia conforme		Tributi speciali	
Imposta di bollo da versare:	32,00	Tributi speciali da versare:	17,36

Tributi speciali		Totale imposte, tasse e tributi da versare	
Formalità ipotecarie:	1	TOTALE: 1.890,35	
Tributi speciali da versare:	30,99		

Sanzioni e interessi		SANZIONI		INTERESSI	
Imposta ipotecaria:					
Imposta catastale:					
Tassa ipotecaria:					
Imposta di bollo:					
Totale da versare:					

TOTALE DA VERSARE: 1.890,35



Se è il dichiarante a richiedere l'utilizzo del credito d'imposta "prima casa", dovrà essere compilata la sezione III del quadro EH. In caso contrario si dovrà allegare, tramite il quadro EG, apposita dichiarazione.

Nel caso di credito di imposta ex Legge 448/1998 si dovranno indicare:

- gli estremi dell'atto di acquisto del primo immobile "prima casa", la tipologia e l'importo dell'imposta versata
- gli estremi dell'atto di acquisto del secondo immobile "prima casa", la tipologia e l'importo dell'imposta versata
- gli estremi dell'atto di cessione del primo immobile "prima casa", ceduto prima della presentazione della dichiarazione di successione **

** nel caso in cui il primo immobile "prima casa" non sia ancora stato ceduto, occorrerà allegare alla dichiarazione di successione, tramite il quadro EG, la dichiarazione sostitutiva di atto notorio con cui il dichiarante si impegna a cederlo entro un anno dall'acquisto del secondo.

Tipologia imposta	Imposta	Ufficio	Serie	Numero	Sottonumero	Data
Imposta di registro	1500	TLL	1	12345		20/12/2020
Imposta di registro	3000	TLL	1	34235		15/01/2021

Imposta di registro
I.V.A.
I.V.A. "Decreto Sostegni-bis"

OK Annulla

Nel caso di credito di imposta ex D.L. 73/2021 si dovranno invece indicare unicamente gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile "prima casa under-36" e l'importo dell'IVA versata.

In entrambi i casi, in presenza di atti di cessione soggetti ad I.V.A., occorrerà allegare le relative fatture utilizzando il quadro EG (rigo EG8).