

OGGETTO	AGEVOLAZIONI PRIMA CASA: TERMINI SOSPESI FINO AL 31/03/2022
RIFERIMENTI	ART. 3, CO. 5-SEPTIES L. 15/2022 DI CONV. D.L. 228/2021; ART. 3, C. 11 QUINQUIES D.L. 183/2020 - ART. 24, C. 1, D.L. 23/2020
CIRCOLARE DEL	16/03/2022

Sintesi: l'art. 24 del D.L. 23/2020 (Decreto "Liquidità", come modificato dal DL 183/2020) aveva disposto:

- la sospensione nel periodo compreso tra il 23/02/2020 ed il 31/12/2021
- dei termini previsti per poter fruire delle agevolazioni "prima casa": 18 mesi per trasferire la residenza nel comune dove è situato l'immobile; 1 anno per la cessione della prima casa "preposseduta"; 1 anno per il "riacquisto" della prima casa.

In sede di conversione del Decreto Milleproroghe tale termine risulta, ora, prorogato al 31/03/2022.

AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

L'acquisto di un immobile fruendo dei benefici «prima casa» permette di ottenere una riduzione importante delle imposte gravanti sull'atto di cessione. Tale riduzione può essere così riepilogata.

VENDITORE PRIVATO/IMPRESA CON VENDITA IN ESEZIONE IVA			
	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
Acquisto senza benefici «prima casa»	9%	€ 50	€ 50
Acquisto con benefici «prima casa»	2%	€ 50	€ 50

IL VENDITORE È UN'IMPRESA CON VENDITA SOGGETTA A IVA				
	Iva	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
Acquisto senza benefici «prima casa»	10% o 22% (per immobile di lusso)	€ 200	€ 200	€ 200
Acquisto con benefici «prima casa»	4%	€ 200	€ 200	€ 200

REQUISITI

La possibilità di fruire dell'agevolazione prevede il rispetto dei seguenti requisiti previsti nella Tariffa Parte I, all. al Dpr 131/1986 ("TUR"), all'art. 1, comma 1, Nota II-bis):

- l'immobile **non sia di lusso**, ovvero non rientri nelle categorie A/1, A/8, A/9;
- l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente:
 - ✓ ha o stabilisca la **residenza entro 18 mesi** dall'acquisto, o
 - ✓ vi svolga la propria attività lavorativa, oppure
 - ✓ ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende l'acquirente che si è trasferito all'estero per motivi di lavoro.

Se l'acquirente è emigrato all'estero, è sufficiente che l'immobile sia acquistato come «prima casa» nel territorio italiano.

La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile deve essere resa dall'acquirente, a pena di decadenza, in sede di rogito;

- l'acquirente **non sia titolare**, esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su **altra casa di abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile** da acquistare come «prima casa»; tale dichiarazione va resa nell'atto di acquisto;
- l'acquirente **non sia titolare**, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dal medesimo soggetto o dal coniuge con le agevolazioni «prima casa»; anche tale dichiarazione va resa in sede di rogito.



N.B.: l'art. 1, co. 4-bis, nota II-bis), della Tariffa, Parte I, TUR prevede la possibilità di fruire dell'agevolazione prima casa anche se l'acquirente:

- già possiede un'altra casa di abitazione per la quale si è usufruito dell'agevolazione in commento
- a patto che tale immobile venga **alienato entro un anno dalla data del nuovo acquisto**.

DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE

Sono previste (comma 4 della nota II-bis) le seguenti cause di decadenza dall'agevolazione:

- a) rilascio nell'atto di acquisto dichiarazioni mendaci in merito alla sussistenza delle condizioni per usufruire dell'agevolazione;
- b) trasferimento da parte del contribuente, a titolo gratuito od oneroso, dell'immobile agevolato **prima del decorso di 5 anni dall'acquisto**.



Riaquisto: in quest'ultimo caso sub b), la perdita delle agevolazioni non si verifica ove il contribuente:

- **entro un anno** dalla vendita dell'immobile agevolato
- **acquista un'altra abitazione** da adibire a propria **abitazione principale**.

Si noti la differenza rispetto al primo acquisto con l'agevolazione, per il quale è solo necessario che l'acquirente risiede nello stesso Comune, potendolo anche locare a terzi, mentre nel caso del "riacquisto" l'abitazione deve essere destinata a propria residenza).

Inoltre, in tal caso spetterà uno specifico **credito d'imposta** (art. 7, L. 448/98) pari al minor importo tra:

- le imposte (Iva o imp. di registro) da assolvere al nuovo acquisto;
- le stesse imposte assolte sull'acquisto dell'abitazione successivamente ceduta.

IL PERIODO DI "SOSPENSIONE COVID"

Al fine di neutralizzare i divieti alla circolazione delle persone introdotte in occasione della pandemia, è stata disposta la **sospensione della decorrenza dei termini** di cui alla citata Nota II-bis del TUR, collegati con le agevolazioni "prima casa":

- inizialmente fino al 31/12/2020 (art. 24, co. 1, DL 23/2020, cd. "Decreto Liquidità")
- successivamente prorogata **al 31/12/2021** (art. 3, co. 11-quinquies DL 183/2020, cd. "Milleproroghe 2021", come convertito dalla L. n. 21/2021 - v. [RF-fl 042/2021](#)).

Ora, il **DL n. 228/2021** ("Milleproroghe 2022"), in sede di conversione (nella L. n. 15/2022), con la modifica del citato art. 24, co. 1, DL 23/2020:

- ha ulteriormente **prorogato dal 31/12/2021 al 31/03/2022**
- il **termine finale di sospensione della decorrenza di detti termini** ai fini del riconoscimento dell'imposta agevolata sulla c.d. "prima casa".

In particolare sono sospesi, per tutto il **periodo 23 febbraio 2020 - 31 marzo 2022**, i seguenti termini:

a)	18 mesi (a decorrere dall'acquisto dell'immobile) entro i quali l'acquirente della "prima casa" deve trasferire la propria residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato;
b)	1 anno (a decorrere dalla cessione dell'immobile) entro cui il contribuente, che ha ceduto la propria "prima casa" acquistata con le agevolazioni in esame, deve acquistare un altro immobile da destinare ad abitazione principale, per non decadere dalle stesse (in caso di cessioni avvenute entro 5 anni dall'acquisto);
c)	1 anno (a decorrere dall'acquisto della nuova "prima casa" con le relative agevolazioni) entro cui il contribuente deve cedere l'abitazione già posseduta, per non decadere dalle predette agevolazioni
d)	1 anno previsto dall'art. 7, L. n. 448/98, ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.

La sospensione concerne anche i termini **dell'agevolazione "prima casa under 36"** (in quanto sono i medesimi dell'agevolazione "prima casa").

La sospensione, ora estesa in sede di conversione del Milleproroghe, opera in questo modo:

- i termini su indicati già "in corso" al 23 febbraio 2020, rimangono "**congelati**" e riprenderanno a **decorrere** (da dove sono stati sospesi) il 1° aprile 2022;
- i termini su indicati che avrebbero dovuto cominciare a decorrere dal 23 febbraio 2020 (ad esempio, il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza in caso di acquisto immobiliare operato il 10 gennaio 2021) **non hanno mai cominciato a scorrere**, in quanto "bloccati" dalla sospensione, e cominceranno a decorrere (dall'inizio) il 1° aprile 2022.

Alla luce della proroga la situazione che si viene a creare è quella riassunta nella tabella seguente.

<p>ACQUISTO CON AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" E ALIENAZIONE DELLA ABITAZIONE PREPOSSEDUTA ENTRO 1 ANNO DAL NUOVO ACQUISTO</p>	<p>Qualora il termine annuale sia in corso al 23/02/2020, il <u>periodo residuo andrà computato dal 1/04/2022.</u></p> <p>Qualora il <u>nuovo acquisto venga effettuato dopo il 23/02/2020</u>, l'anno entro il quale dovrà essere alienata la precedente abitazione agevolata scadrà il 31/03/2023.</p> <p>Come noto, chi ha la residenza fuori del Comune in cui acquista, deve trasferirla entro 18 mesi dall'acquisto stesso. La sospensione dei termini fa sì che qualora il termine sia in corso al 23/02/2020, il <u>periodo residuo andrà computato dal 1/04/2022</u>, mentre qualora il nuovo acquisto venga effettuato dopo il 23/02/2020, il termine di 18 mesi inizierà a decorrere dal 1/04/2022 con scadenza, pertanto, al 30/09/2023.</p>
<p>RIACQUISTO ENTRO L'ANNO PER EVITARE LA DECADENZA</p>	<p>Chi abbia acquistato una abitazione con le agevolazioni "prima casa" e la trasferisca entro cinque anni dall'acquisto, deve entro un anno comperare una abitazione da destinare a abitazione principale, per evitare il recupero dell'imposta non agevolata oltre alle sanzioni.</p> <p>La sospensione dei termini fa sì che qualora il <u>termine annuale sia in corso al 23/02/2020</u>, il <u>periodo residuo andrà computato dal 1/04/2022</u>, mentre qualora la <u>vendita venga effettuata dopo il 23/02/2020</u>, l'anno entro il quale dovrà essere effettuato il riacquisto scadrà il 31/03/2023.</p>
<p>CREDITO D'IMPOSTA</p>	<p>In questo caso si possono verificare due ipotesi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) chi vende la "prima casa", sia prima che dopo il quinquennio dall'acquisto, e entro un anno riacquista altra casa di abitazione con le agevolazioni, ha diritto ad un credito di imposta che è pari all'imposta di registro o all'IVA pagata nel primo acquisto, in misura non superiore all'imposta dovuta per l'acquisto della nuova abitazione; b) chi acquista una "prima casa" essendo in possesso di altra casa acquistata con le agevolazioni, ha diritto al credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'iva pagata nel primo acquisto, in misura non superiore all'imposta dovuta per l'acquisto della nuova abitazione, purché dichiarati di voler alienare la propria precedente "prima casa" entro un anno dall'acquisto, salva la facoltà dell'Agenzia di verificare che ciò effettivamente avvenga. <p>In entrambi i casi opera la sospensione dei termini, per cui <u>non si computeranno 768 giorni tra il 23/02/2020 ed il 31/03/2022.</u></p> <p>Pertanto</p> <ul style="list-style-type: none"> - se il periodo annuale era già in corso si riprenderà a computare il <u>residuo dal 1° aprile 2022;</u> - se il periodo annuale avrebbe normalmente inizio tra il 23 febbraio 2020 e il 31 marzo 2022 <u>la scadenza sarà il 31 marzo 2023.</u>

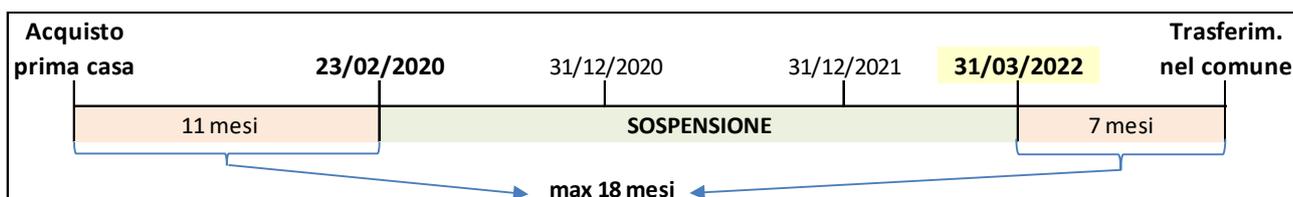
TERMINI ESCLUSI DALLA PROROGA

Si evidenzia, infine, che l'Agenzia delle Entrate

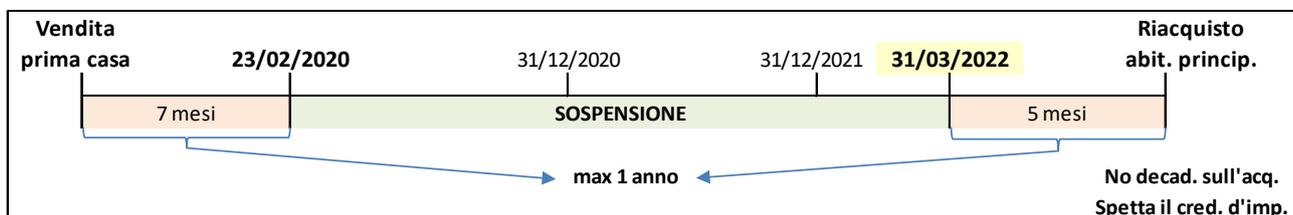
- ✓ ha **escluso** che rientri tra i termini sospesi il termine di 5 anni entro il quale l'alienazione della prima casa determina la decadenza, atteso che la sospensione non opererebbe "a favore" del contribuente (C.M.9/2020);
- ✓ ha **escluso** che sia sospeso il termine di 3 anni per l'ultimazione dell'edificio in caso di acquisto di un immobile in corso di costruzione (Interpello n. 39/2021);
- ✓ ha **escluso** che possa ritenersi sospeso il termine di 3 anni per l'accorpamento in caso di acquisto di più immobili da accorpare in uno solo (Interpello n. 235/2021);
- ✓ ha precisato (Interpello n. 485/2020 e n. 6/2021) che la sospensione **non riguarda** i termini previsti dall'art. 15 comma 1 lett. b) del TUIR per l'accesso alla detrazione IRPEF del 19% degli interessi passivi sui mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale, ma che i divieti imposti dai DPCM emessi per il contenimento dell'emergenza sanitaria possono aver in concreto configurato eventi di forza maggiore, idonei a evitare la decadenza dalla detrazione.

ALCUNE ESEMPLIFICAZIONI GRAFICHE ALLE FATTISPECIE INDICATE NEI PRECEDENTI PARAGRAFI

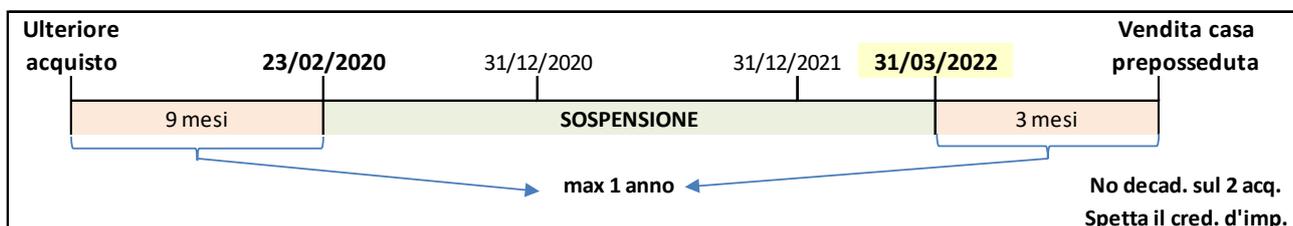
Caso a)



Caso b)



Caso c)



Caso d)

