

Bonus prima casa, i termini riprendono a decorrere dal 1° aprile

Nuova sospensione per cambio di residenza o riacquisto entro l'anno

Angelo Busani

La normativa emergenziale dettata in conseguenza dell'epidemia da Covid-19 dispiega un notevole impatto nella materia dell'agevolazione per l'acquisto della «prima casa» in quanto si tratta di un ambito nel quale la fruizione del beneficio fiscale è subordinata a una cospicua serie di comportamenti che il contribuente deve tenere o non tenere entro un termine prescritto dalla legge: ad esempio, trasferire la residenza, stipulare un contratto di acquisto, stipulare un contratto di vendita.

L'articolo 24 del Dl 23/2020 aveva disposto una sospensione per 313 giorni (dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020, vale a dire per 10 mesi e sette giorni) di alcuni termini

previsti dalla normativa in tema di agevolazione per l'acquisto della «prima casa». Con il decreto Milleproroghe del 2021 (articolo 3, comma 11-quinquies Dl 183/2020, convertito in legge 21/2021), la scadenza del 31 dicembre 2020 è stata posticipata al 31 dicembre 2021 (la sospensione a quel punto sarebbe durata pertanto 678 giorni). Infine, con la conversione del Milleproroghe del 2022 (articolo 3, comma 5-septies, Dl 228/2021) approvata definitivamente dal Senato, il termine del 31 dicembre 2021 è stato prorogato al 31 marzo 2022, con la conseguenza che, alla fine, la sospensione durerà in totale ben 768 giorni. «Sospensione» significa che:

- i termini che stavano decorrendo al 23 febbraio 2020 hanno cessato il loro decorso a tale data e ricominceranno a decorrere dal 1° aprile 2022 (attenzione: non ricominceranno da zero, ma occorrerà sommare il decorso antecedente al 23 febbraio 2020 con il decorso che inizierà dal 1° aprile 2022);
- i periodi che avrebbero iniziato il loro decorso tra il 23 febbraio

2020 e il 31 marzo 2022, inizieranno invece a doversi computare (da zero) dal 1° aprile 2022.

Vediamo alcuni casi concreti.

Il cambio di residenza

Il contribuente che acquista la «prima casa» senza risiedere (né lavorare) nel Comune ove l'abitazione è ubicata, ha 18 mesi di tempo per trasferire la sua residenza in detto Comune, decorrenti dalla data del rogito d'acquisto.

Pertanto, se il termine di 18 mesi stava decorrendo al 23 febbraio 2020, il decorso del periodo di 18 mesi riprenderà il 1° aprile 2022; se il termine di 18 mesi avrebbe dovuto iniziare il suo decorso tra il 23 febbraio e il 31 marzo 2022, esso inizierà invece a decorrere il 1° aprile 2022.

Il riacquisto infrannuale

È disposto il beneficio di un credito d'imposta (pari all'imposta pagata in sede di «vecchio» acquisto, nei limiti dell'imposta da pagare in sede di «nuovo» acquisto) per chi vende la sua «prima casa» e ne compra un'altra entro un anno dalla data del rogito di vendita.

Il credito d'imposta (che si può scomputare da qualsiasi imposta vi sia da pagare dopo il nuovo acquisto) è pari all'imposta di registro o all'Iva pagati quando si è effettuato l'acquisto della casa poi venduta; ma se, in sede di nuovo acquisto, l'imposta di registro o l'Iva sono di importo inferiore all'imposta pagata quando si è effettuato il primo acquisto, il credito ha un valore pari all'imposta pagata in sede di nuovo acquisto.

Ebbene, se il 23 febbraio 2020 stava decorrendo il periodo annuale utile al «riacquisto», tale termine riprenderà il suo decorso dal 1° aprile 2022; e se, invece, l'atto di vendita sia stipulato tra il 23 febbraio 2020 e il 31 marzo 2022, il periodo annuale per il riacquisto decorrerà dal 1° aprile 2022.