

Prima casa, il superbonus allunga a trenta mesi i tempi per l'agevolazione

Compravendite

Angelo Busani

Avrà tempo 30 mesi (decorrenti dal 1° gennaio del 2022) per trasferire la propria residenza il contribuente che compri un'abitazione con l'agevolazione "prima casa" e la sottoponga a uno degli interventi per i quali è concesso il superbonus del 110%: è quanto deriverà dalla legge di conversione del Dl 77/2021 (il Dl semplificazioni), il cui articolo 33-bis inoverà l'articolo 119 del Dl 34/2020 (convertito in legge 77/2020), che, a sua volta, disciplina il superbonus.

La prima osservazione da effettuare, rispetto alla nuova norma inerente ai 30 mesi per trasferire la residenza del contribuente, è che essa va evidentemente coordinata con la norma che, a causa dell'epidemia da Covid-19, ha sospeso, fino al 31 dicembre 2021, tutti i termini prescritti in tema di agevolazione "prima casa" (l'articolo 24 del Dl 23/2020, come modificato dal "decreto milleproroghe" e cioè dall'articolo 3, comma 11-quinquies Dl 183/2020, convertito in legge 21/2021: si veda Il Sole 24 Ore del 22 marzo 2021).

In sostanza, chi compra la prima casa nel 2021 e non risiede nel Comune dove è ubicata l'abitazione oggetto dell'acquisto agevolato, deve trasferire in detto Comune la propria residenza nel termine di 18 mesi, non decorrenti però dal giorno del contratto di compravendita (come disporrebbe la regola ordinariamente applicabile, recata dall'articolo 1, Tariffa Parte Prima allegata al testo unico dell'imposta di registro, il dpr 131/1986), ma, a

causa appunto della normativa emergenziale, dal 1° gennaio 2022. Di questa decorrenza posticipata beneficerà, dunque, anche il contribuente che compra la prima casa nel 2021 e che la sottopone a interventi per i quali è possibile avvalersi del superbonus di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020.

La seconda osservazione che sovrviene alla lettura della norma recante la concessione dei predetti 30 mesi è che essa non impone al contribuente di porre la propria residenza nella casa oggetto dell'acquisto agevolato, dove poi vengono effettuati i lavori per i quali è concesso il superbonus. Resta fermo, infatti, che chi compra la prima casa e non abita nel Comune in cui è ubicata l'abitazione oggetto dell'acquisto agevolato, ha tempo 18 mesi (o 30 mesi, nel caso di interventi utili a ottenere il superbonus) per trasferire la propria residenza in un qualsiasi luogo compreso nel territorio del Comune dove è situata l'abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa" (e non, appunto, in detta abitazione).

Il terzo spunto che si coglie dalla nuova norma che concede 30 mesi all'acquirente della prima casa per trasferire la propria residenza è che si deve trattare, evidentemente, di lavori i quali siano commissionati, dopo l'acquisto, dall'acquirente della prima casa (la cui esecuzione intralcia il trasferimento di residenza dell'acquirente). Non dovrebbe avere rilievo che si tratti di lavori effettuati dal venditore, a meno che sia possibile interpretare la nuova norma nel senso che l'avvalimento del periodo di 30 mesi possa essere sfruttato anche da chi compri una prima casa nella quale siano ancora in corso, alla data del contratto di compravendita, i lavori dai quali derivi la possibilità di avere il superbonus.