

Prima casa, termini sospesi fino a dicembre

Fisco e immobili

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 24 FEBBRAIO 2021 | Angelo Busani

Anche l'agevolazione "prima casa" subisce lo scossone Covid. L'articolo 24 del Dl 23/2020 aveva sospeso per 313 giorni (dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020) i termini previsti dalla normativa sull'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" in tutti i casi in cui si fosse trattato di termini entro i quali il contribuente avrebbe dovuto tenere un comportamento attivo (trasferire la residenza, comprare, vendere). Ora, con il Milleproroghe, la scadenza del 31 dicembre 2020 viene posticipata al 31 dicembre 2021 (la sospensione durerà 678 giorni). Significa che i termini in corso al 23 febbraio 2020 sono sospesi e ricominciano a decorrere dal 1° gennaio 2022; mentre i periodi che avrebbero iniziato il decorso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2021, inizieranno a doversi computare dal 1° gennaio 2022. Pertanto: a) chi acquista la "prima casa" senza risiedere (né lavorare) nel Comune ove l'abitazione è ubicata, ha 18 mesi per trasferire la residenza in detto Comune, decorrenti dalla data del rogito d'acquisto; quindi se il termine di 18 mesi stava decorrendo al 23 febbraio 2020, il decorso dei 18 mesi riprenderà il 1° gennaio 2022 e se il termine avrebbe dovuto iniziare il suo decorso tra il 23 febbraio e il 31 dicembre 2021, inizierà a decorrere il 1° gennaio 2022; b) beneficia 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) chi vende la sua "prima casa" e ne compra un'altra entro un anno dal rogito; quindi, se il 23 febbraio 2020 stava decorrendo il periodo annuale utile al riacquisto, tale termine riprenderà il decorso dal 1° gennaio 2022 e se invece l'atto di vendita è stipulato tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2021, il periodo per il riacquisto decorrerà dal 1° gennaio 2022; c) chi vende la "prima casa" prima di cinque anni dal rogito con il quale essa venne acquistata, decade dall'agevolazione se entro un anno non compra un'altra casa da destinare a propria abitazione principale; quindi, qualora al 23 febbraio 2020 fosse stato in corso questo periodo annuale, esso è sospeso fino al 31 dicembre 2021 e se, invece, la vendita infraquinquennale è stipulata tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2021, per il riacquisto ci sarà tempo fino al 31 dicembre 2022; d) può avere l'agevolazione "prima casa" chi, seppur proprietario di altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa", la venda non oltre un anno dal rogito avente a oggetto il nuovo acquisto agevolato; pertanto, se il termine annuale stesse decorrendo al 23 febbraio 2020, esso cessa il suo decorso, che riprenderà il 1° gennaio 2022 e qualora, invece, il nuovo acquisto è effettuato tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2021, per vendere ci sarà tempo fino al 31 dicembre 2022. © RIPRODUZIONE RISERVATA