

Prima casa con lavori in tre anni

EDIFICI IN COSTRUZIONE

Le Entrate: il bonus non ammette di allungare i tempi nonostante il Covid

Angelo Busani

Chi ha acquistato un edificio in corso di costruzione con l'agevolazione "prima casa" e deve completare i lavori entro tre anni dalla data di registrazione dell'atto di acquisto, non può pretendere di allungare il triennio a causa dell'epidemia da Covid-19. Lo afferma l'Agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 39/2021.

Dell'agevolazione "prima casa" ci si può avvalere anche per l'acquisto di edifici in corso di costruzione, a patto che (n. 2/E e 12 agosto 2005, n.38/E) circolari 21 febbraio 2014;

- il manufatto sia classificabile nelle categorie catastali da A/2 ad A/7;

- il contribuente dimostri l'ultimazione dei lavori entro tre anni dalla registrazione dell'atto. Per l'Agenzia il triennio non rientra tra i termini sospesi (a causa dell'epidemia) dall'articolo 24 dl 23/2020, vale a dire il periodo:

- di 18 mesi entro il quale l'acquirente deve trasferire la residenza nel Comune;

- di un anno entro il quale il contribuente deve riacquistare avendo proceduto a un'alienazione infraquennale della casa acquistata con l'agevolazione;

- di un anno entro il quale il contribuente deve vendere l'abitazione preposseduta e acquistata con l'agevolazione prima casa;

- di un anno per riacquistare la prima casa al fine di fruire del credito d'imposta.

Tuttavia, solo qualche giorno fa, l'Agenzia (interpello 6 e 8 del 5 gennaio 2021) aveva riconosciuto che i periodi nei quali, a causa dell'epidemia da Covid-19, si sono verificati «blocchi ne-

gli spostamenti delle persone», sono da intendersi come fattispecie di «forza maggiore»: con la conseguenza, ad esempio, che il termine di un anno dall'acquisto entro il quale una casa deve essere adibita a dimora del contribuente, al fine di rendere detraibili gli interessi del mutuo stipulato per finanziare la compravendita, si deve intendere prolungato di un numero di giorni pari alla durata del lockdown.

Ebbene, non appare possibile non applicare questa osservazione anche al caso dell'acquisto del fabbricato in corso di costruzione con l'agevolazione prima casa. È forza maggiore quando accade un evento che ha la caratteristica di essere: sopravvenuto; oggettivo (e cioè non imputabile al singolo contribuente ma valevole per chiunque si trovi in una situazione identica); non prevedibile e inevitabile (poiché se fosse stato prevedibile o evitabile, il contribuente ne avrebbe dovuto tener conto).