

L'abitazione

PROROGHE E AGEVOLAZIONI

Sconti prima casa, un anno in più per il cambio residenza

Il termine di 18 mesi si conta a partire dalla data del rogito. Decadenza per chi rivende entro 5 anni

Angelo Busani

Il prolungarsi della pandemia provoca l'estensione della normativa emergenziale sulla cosiddetta agevolazione prima casa: il Dl Milleproroghe (Dl 183/2020, articolo 3, comma 11-quinquies), convertito in legge (21/2021), sposta infatti in avanti di un anno (dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2022) il termine per tenere i comportamenti che la normativa sulla agevolazione per l'acquisto della "prima casa" impone per ottenere o conservare il beneficio fiscale: per esempio, trasferire la residenza entro 18 mesi, vendere entro un anno, riacquistare entro un anno.

In precedenza, l'articolo 24 del Dl 23/2020 aveva sospeso detti termini per 313 giorni (dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020). Ora i giorni di sospensione, a beneficio dei contribuenti che debbono tenere i comportamenti in questione, diventano ben 678.

IL TERMINE PER LA RESIDENZA

Chi acquista la prima casa sen-

za risiedere (né lavorare) nel Comune ove l'abitazione è ubicata, ha 18 mesi di tempo per trasferire la sua residenza in detto Comune. Si tratta di un termine che decorre, dunque, dalla data del rogito d'acquisto. Quindi:

- se il termine di 18 mesi stava decorrendo alla data del 23 febbraio 2020, il decorso del periodo di 18 mesi riprenderà il 1° gennaio 2022 (dovendosi sommare il periodo trascorso fino al 22 febbraio 2020 con il periodo che decorrerà dal 1° gennaio 2022);
- se il termine avrebbe dovuto iniziare il suo decorso tra il 23 febbraio e il 31 dicembre 2021, esso inizierà a decorrere il 1° gennaio 2022.

RIACQUISTO

Beneficia di un credito d'imposta (sconto su qualsiasi imposta del contribuente debba pagare dopo aver conseguito il credito in questione) chi vende la sua prima casa e ne compra un'altra entro un anno dalla data del rogito. Questo credito è di importo pari all'imposta di registro (o all'Iva) versata in sede di acquisto della casa poi venduta (in misura però non eccedente l'importo dell'imposta dovuta in sede di riacquisto).

Se il 23 febbraio 2020 stava decorrendo il periodo annuale utile al riacquisto, tale termine riprenderà il suo decorso dal 1° gennaio 2022 (dovendosi som-

mare il periodo ante 23 febbraio 2020 con il periodo post 31 dicembre 2021). Se invece l'atto di vendita sia stipulato tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2021, il periodo annuale per il riacquisto decorrerà dal 1° gennaio 2022.

EVITARE LA DECADENZA

Chi vende la prima casa entro 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. La decadenza comporta il recupero dell'imposta nella misura ordinaria oltre a una sanzione pari al 30 per cento della differenza tra l'importo dell'imposta calcolato in modo ordinario e l'importo dell'imposta calcolata con

l'applicazione dell'agevolazione. Pure in questo caso si beneficia della sospensione di cui al dl 23/2020. Pertanto:

- qualora al 23 febbraio 2020 fosse stato in corso questo periodo annuale, esso è sospeso per 678 giorni e riprende il suo corso al 1° gennaio prossimo;
- se, invece, la vendita infraquinquennale sia stipulata tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2021, per il riacquisto ci sarà tempo fino al 31 dicembre 2022.

ABITAZIONE PRE-POSSEDUTA

Non può avere l'agevolazione prima casa chi sia proprietario di altra abitazione, ovunque situata, che sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa. La legge tuttavia consente al contribuente di effettuare l'acquisto di un'altra prima casa, a patto che egli, entro un anno, provveda all'alienazione dell'abitazione già di sua proprietà e per il cui acquisto venne sfruttato il beneficio prima casa.

Ebbene, anche in questa ipotesi:

- se il termine annuale stesse decorrendo al 23 febbraio 2020, esso cessa il suo decorso, che riprenderà così il 1° gennaio prossimo;
- qualora, invece, il nuovo acquisto sia effettuato tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2021, per vendere ci sarà tempo fino al 31 dicembre 2022.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL NUOVO CALENDARIO (ANCHE PER IL RIACQUISTO)



Prima casa

Chi acquista la prima casa senza risiedere nel Comune ove l'abitazione si trova, ha 18 mesi di tempo per trasferire la residenza in quel Comune. Il termine che decorre dalla data del rogito d'acquisto. Se il termine stava decorrendo dal 23 febbraio 2020, il decorso del periodo di 18 mesi riprenderà il 1° gennaio 2022.

Riacquisto e credito di imposta

Beneficia di un credito d'imposta chi vende la sua prima casa e ne compra un'altra entro un anno dalla data del rogito. Questo credito è di importo pari all'imposta di registro (o all'Iva) versata in sede di acquisto della casa poi venduta (in misura però non eccedente l'importo dell'imposta dovuta in sede di riacquisto).

Affitti. Il Governo non ha ascoltato le richieste dei proprietari che si ritrovano senza canoni e senza immobile

Sfratti per morosità con rinvio ulteriore a luglio

Saverio Fossati

Nonostante le proteste dei proprietari, gli sfratti per morosità non si eseguiranno ancora sino a fine giugno 2021. La proroga (che porta la sospensione a quasi 15 mesi) è contenuta nel Dl milleproroghe (articolo 13) e, almeno per quest'ultimo periodo, è limitata agli sfratti per morosità o a seguito di vendita all'asta di immobili pignorati.

La norma afferma chiaramente che la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è prorogata sino al 30 giugno 2021 «limitatamente ai provvedimenti di rilascio adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze e ai provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione del decre-

to di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari».

Le ragioni di uno sfratto possono essere quindi:

- 1 per finita locazione (semplicemente l'inquilino non se ne va a fine contratto);
- 2 per morosità (l'inquilino non paga l'affitto);
- 3 per occupazione ormai abusiva dell'immobile pignorato (l'ex proprietario non se ne vuole andare anche se la sua casa è stata venduta ad altri per saldare i suoi debiti).

Per tutti questi motivi il proprietario, quindi, può (e poteva anche prima del blocco delle esecuzioni) chiedere al Tribunale di convalidare lo sfratto: la procedura, per questo aspetto, non è sospesa.

Il giudice esamina le ragioni di proprietario e inquilino e convalida lo sfratto, stabilendo, in genere, un «termine di grazia». In ogni caso il locatore chiede di notificare l'«atto di precetto» e, se entro altri dieci giorni dal ricevimento, l'inquilino rimane in casa, si rivolge all'ufficiale giudiziario con precetto e ordinanza di sfratto per procedere all'esecuzione forzata del provvedimento. Ed è proprio a questo punto che tutto si blocca (almeno sino al 30 giugno 2021) per le cause di sfratto motivate dalle situazioni indicate ai punti 1 e 2, per ogni tipo di immobile, abitativo o meno.

La fase esecutiva attualmente sospesa, che vede l'intervento dell'ufficiale giudiziario, prima da solo, poi con la forza pubblica (in genere la

Ps) e un fabbro per forzare la serratura, dura comunque parecchi mesi.

Il problema è che dal 1° luglio bisognerà recuperare le esecuzioni ferme da più di un anno: ai circa 25-30 mila sfratti che vengono convalidati annualmente, si aggiungono quelli del periodo di sospensione, che ormai dura da quasi un anno (si veda la scheda qui a fianco).

In sostanza, quasi tutti i 36 mila sfratti del 2020 sono stati pronunciati per morosità o pignoramenti immobiliari. Stesso discorso per quelli pronunciati nei primissimi mesi del 2020. La massa da smaltire, quindi, è praticamente doppia e i tempi, inesorabilmente, raddoppieranno. A essere maggiormente puniti, quindi, sono i proprietari di abitazioni in cui risiedono inquilini

morosi, mentre per le altre tipologie (finita locazione, soprattutto) il blocco è finito il 31 dicembre 2020.

Il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, con provvedimento del 13 gennaio 2021, ha rimesso alla Corte Costituzionale la questione di legittimità della norma che ha dato il via alle proroghe (Dl 18/2020, articolo 54-ter).

Anche i proprietari, però, stanno adottando una strategia politica più incisiva: Confabitare ha inviato a sette associazioni della proprietà una lettera proponendo un tavolo unico di concertazione con proposte di ampio respiro, dalla cedolare unica al 10% alla graduazione degli sfratti, a un vero credito d'imposta per gli affitti perduti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA