

## Prima casa, sospensione Covid anche per la vendita della precedente abitazione dopo il riacquisto

 Quotidiano del Fisco | 11 SETTEMBRE 2020 | Angelo Busani

Beneficia della sospensione-Covid anche il termine di un anno (decorrente dalla data del rogito con il quale si compra di nuovo un'abitazione con l'agevolazione prima casa) concesso dalla legge per procedere alla vendita dell'abitazione precedentemente acquistata con la stessa agevolazione. Lo certifica l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 345 dell'11 settembre 2020, nella quale è stato preso in esame il caso di un contribuente che, avendo comprato nuovamente la prima casa con rogito del 16 maggio 2019 avrebbe avuto tempo per vendere l'abitazione di sua proprietà – secondo le Entrate – fino al 16 maggio 2020 (in verità, chi compra il 16 maggio di un dato anno dovrebbe aver tempo per vendere fino alle ore 24,00 del 17 maggio dell'anno successivo).

L'agevolazione prima casa presuppone che l'acquirente non sia titolare di altra abitazione, ubicata in qualsiasi Comune del territorio nazionale, acquistata con la stessa agevolazione. Vi è però un'eccezione: e cioè che del beneficio fiscale può avvalersi chi venga la precedente "prima casa" entro un anno dalla data del rogito avente a oggetto la "nuova" prima casa.

Anche questo termine dunque è stato sospeso dall'articolo 24, dl 23/2020, con il quale sono stati "ibernati" per 313 giorni (dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020) i termini previsti dalla normativa in tema di agevolazione per l'acquisto della "prima casa" in tutti i casi in cui si tratti di termini entro i quali il contribuente deve tenere un comportamento attivo (trasferire la residenza, comprare, vendere, come sarà più dettagliatamente illustrato appena oltre). Non è stato sospeso, ovviamente, il decorso del periodo entro il quale il contribuente deve tenere un comportamento omissivo (non vendere).

Quando un termine è sospeso significa, da un lato, che il termine non decorre; e, d'altro lato, che se il termine stava decorrendo quando la sospensione è iniziata, allora il periodo di tempo trascorso fino al momento della sospensione si somma al periodo di tempo che ricomincia a decorrere una volta che la sospensione cessa. Ad esempio se un termine aveva iniziato il suo decorso il 10 febbraio 2020 e viene sospeso il 23 febbraio, il termine ha avuto un decorso di 13 giorni. Quando il termine riprenderà a decorrere (il 1° gennaio 2021), i predetti 13 giorni si sommeranno al periodo che inizierà appunto il suo decorso dal 1° gennaio 2021.

### Un anno per vendere l'abitazione «pre-posseduta»

Come già sopra osservato, uno dei requisiti che il contribuente deve avere per ottenere l'agevolazione prima casa è:

- di non essere proprietario di altra abitazione nel Comune in cui è ubicata la casa oggetto dell'acquisto per il quale si intende beneficiare dell'agevolazione "prima casa (quindi, se questa proprietà sussista, essa va dismessa prima di firmare il nuovo acquisto);
- di non essere proprietario di altra abitazione, ovunque situata, che sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa.

In quest'ultimo caso, tuttavia, la legge 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 tale termine annuale stava decorrendo al 23 febbraio 2020, esso cessa il suo decorso, che riprenderà il 1° gennaio prossimo;
- se, invece, il nuovo acquisto sia effettuato tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020, per vendere ci sarà tempo fino al 31 dicembre 2021.

### Il trasferimento della residenza

Al contribuente che acquista la "prima casa" e non risiede (né lavora) nel Comune ove l'abitazione è ubicata, è concesso un periodo di 18 mesi per trasferire la sua residenza in detto Comune. Si tratta di un termine che decorre, dunque, dalla data del rogito d'acquisto. Pertanto, nell'ipotesi in cui

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

### Un anno per ottenere il credito d'imposta mediante riacquisto

Ottiene un credito d'imposta (vale a dire uno sconto su qualsiasi imposta il 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 di vendita.

Il 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). In sostanza, se Tizio pagò un'imposta di registro di 2.600 euro quando comprò la "prima casa" (che poi egli ha venduto) e poi Tizio compra un'altra "prima casa" entro un anno da detta vendita, pagando un'imposta di registro di 2.300 euro, il credito ammonta a 2.300 euro.

Ora, se il 23 febbraio 2020 stava decorrendo il periodo annuale utile al "riacquisto", tale termine riprenderà il suo decorso dal 1° gennaio 2021 (dovendosi sommare il periodo ante 23 febbraio 2020 con il periodo post 31 dicembre 2020). Se invece l'atto di vendita sia stipulato tra il 23

febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020, il periodo annuale per il riacquisto decorrerà dal 1° gennaio 2021.

#### **Il termine di 5 anni entro il quale la casa non deve essere alienata**

Come già sopra anticipato, non è sospeso il termine entro il quale il contribuente non deve tenere un comportamento attivo. Ebbene, nella disciplina in tema di agevolazione per l'acquisto della prima casa vi è una norma che commina la decadenza dall'agevolazione nel caso in cui la casa acquistata con il beneficio fiscale sia alienata prima del decorso di un quinquennio, decorrente dalla data del contratto di acquisto. Tale periodo quinquennale non è, dunque, interessato dalla normativa un commento.

Pertanto, qualunque decorrenza abbia avuto questo periodo quinquennale (e cioè prima o dopo il 23 febbraio 2020) nessuna alterazione esso subisce: se, dunque, il 23 febbraio 2020 detto periodo quinquennale fosse agli sgoccioli (si ipotizzi, ad esempio, che mancassero 20 giorni al suo compimento), non si può pretendere che il quinquennio scada il 20 gennaio 2021.

#### **Un anno per il riacquisto finalizzato a evitare la decadenza dall'agevolazione**

Come già sopra osservato, chi vende la "prima casa" entro 5 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.

Anche questo periodo annuale beneficia della sospensione di cui al dl 23/2020. Pertanto:

- se al 23 febbraio 2020 era in corso questo periodo annuale, esso beneficia di una sospensione di 313 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 2020, per il riacquisto ci sarà tempo fino al 31 dicembre 2021.