

# 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 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. 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.

### 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).

### 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.