

IMPOSTE E TASSE

di **RAFFAELE PELLINO**

Termini agevolazione prima casa, sospensione fino al 30.10

Bonus prima casa: differimento dei termini al 30.10.2023 con effetto retroattivo dal 1.04.2022.

Con l'art. 3, c. 10-quinquies D.L. 198/2022, c.d. **decreto Milleproroghe**, inserito, in sede di conversione, dalla L. 14/2023, sono stati nuovamente **sospesi i termini per fruire dell'agevolazione "prima casa" e del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa**. La novità prevede che i citati termini siano *"bloccati"* nel periodo compreso **tra il 1.04.2022 e il 30.10.2023, ricominciando a decorrere dal 31.10.2023**. La disposizione ha subito, nel tempo, numerose proroghe dovute al prolungarsi dell'emergenza Covid-19.

Ma andiamo con ordine.

In primo luogo, occorre tener presente che l'ottenimento dell' **agevolazione "prima casa"** è subordinato al rispetto di determinate **"condizioni"**. Le norme di riferimento sono contenute nella nota II-bis all'art. 1 della tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 (TUR) e prevedono, in particolare, che: l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività o, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende o, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto; nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare; in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici previsti *"primacasa"* prima del decorso del termine di 5 anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30% delle stesse imposte; l'agevolazione non si applica nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale; l'aliquota del 2% si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente sia già titolare di una prima casa a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto di acquisto. Tuttavia, l'emergenza sanitaria da Covid-19 aveva spinto il legislatore ad allungare i suddetti termini generali (considerando che l'epidemia avrebbe potuto impedirne il rispetto); l'art. 24 D.L. 23/2020, infatti, aveva disposto una prima sospensione dei termini nel periodo compreso tra il 23.02.2020 e il 31.12.2020; termine, poi, prorogato fino al 31.03.2022 dall'art. 3, c. 11-quinquies D.L. 183/2020 e dall'art. 3, c. 5-septies D.L. 228/2021. Da ultimo, con l'art. 3, c. 10-quinquies D.L. 198/2022 il differimento dei termini è arrivato al 31.10.2023 con effetto retroattivo dal 1.04.2022.

La **sospensione**, in particolare, riguarda (come da circolari nn. 8/E/2022 e 9/E/2020): il periodo di 18 mesi dall'acquisto della prima casa entro il quale il contribuente deve trasferire la residenza nel Comune in cui è ubicata l'abitazione; quindi, se il termine di 18 mesi stava decorrendo al 23.02.2020, lo stesso riprenderà a partire dal 31.10.2023; il termine di un anno entro il quale il contribuente, che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici *"primacasa"* nei 5 anni successivi alla stipula dell'atto di acquisto, deve procedere all'acquisto di un altro immobile da destinare a propria abitazione principale; il termine di un anno entro il quale il contribuente che ha acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso, purché quest'ultima sia stata, a sua volta, acquistata usufruendo dei benefici *"primacasa"*. Di converso, il periodo di sospensione in esame non si applica al termine quinquennale di decadenza dall'agevolazione *"primacasa"* previsto dal comma 4 della citata nota II-bis.

La norma sospende, altresì, il termine previsto dall'art. 7 L. 448/1998 ai fini del riconoscimento del **credito d'imposta per il riacquisto della prima casa**. Trattasi della disposizione in base alla quale ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'Iva, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla citata nota II-bis, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. Quindi, occorre tener conto dello slittamento al 31.10.2023 dei termini della sospensione del beneficio ai fini della individuazione del periodo annuale utile al riacquisto: così, ad esempio, se l'atto di vendita è stato stipulato nella finestra temporale che va dal 23.02.2020