

BANDI, AGEVOLAZIONI, BONUS, CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO

di STEFANO NATALI

Termini riaperti per l'agevolazione prima casa

Dal 31.10.2023 sono stati riaperti i termini per effettuare gli adempimenti previsti ai fini del mantenimento del beneficio prima casa e del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, sospesi nel periodo emergenziale.

L'art. 24 D.L. 23/2020 aveva previsto la **sospensione dei termini** relativi alle **agevolazioni prima casa** nonché del termine per il riconoscimento del **credito d'imposta per il riacquisto della prima casa** per il periodo 23.02.2020-31.12.2020. Tale sospensione era stata successivamente prorogata fino al 31.12.2021 per effetto della L. 21/2021 di conversione del D.L. 183/2020, per poi essere ulteriormente spostata al 31.03.2022 dalla L. 15/2022 di conversione del D.L. 228/2021.

L'art. 3, c. 10-quinquies del decreto Milleproroghe 2023 (D.L. 198/2022) ha ulteriormente sospeso per il periodo **1.04.2022-30.10.2023** i termini relativi alle suddette agevolazioni.

Per quanto riguarda i benefici prima casa, il riferimento normativo è **l'art. 1 della nota II-bis della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986** che si applica agli atti traslativi della proprietà o costitutivi della nuda proprietà e altri diritti reali su immobili a uso residenziale, a eccezione di quelli rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Si ricorda, in estrema sintesi, che l'agevolazione consiste in una **riduzione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali** applicabile agli acquisti (o altri atti assimilati) di immobili residenziali, a condizione che l'acquirente non possieda un altro immobile acquistato con la medesima agevolazione o, se lo possiede, debba venderlo entro 12 mesi dal nuovo acquisto agevolato. Inoltre, la casa deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente abbia la residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall'acquisto.

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa è invece normato dall'art. 7 L. 448/1998.

Dal 31.10.2023, cessati gli effetti della sospensione, ripartono quindi i seguenti termini: **termine di 18 mesi** dall'acquisto della prima casa entro il quale il contribuente deve effettuare il **trasferimento della residenza anagrafica** nel Comune in cui è ubicata l'abitazione; **termine di un anno** entro il quale il contribuente deve **effettuare l'acquisto di altro immobile da destinare a propria abitazione principale**, in caso di trasferimento di immobile acquistato con le agevolazioni prima casa nei 5 anni successivi dall'acquisto; **termine di un anno** entro il quale il contribuente che abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale deve **cedere l'abitazione ancora in suo possesso** acquistata con agevolazioni prima casa; **termine di un anno** dalla cessione dell'immobile acquistato con benefici prima casa, stabilito per il **riacquisto di altra abitazione**, ai fini del riconoscimento del credito d'imposta di cui all'art. 7 L. 448/1998. Tuttavia, come chiarito dalla circolare n. 9/E/2020, **la sospensione non si applica al termine quinquennale di decadenza dall'agevolazione**, previsto dal comma 4 della nota II-bis Tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986. Si tratta, in particolare, del caso di rivendita prima del decorso del quinquennio.

Una diversa interpretazione, infatti, risulterebbe in contrasto con la *ratio* della norma, in quanto arrecherebbe un pregiudizio al contribuente che vedrebbe allungarsi il termine per non incorrere nella decadenza dall'agevolazione frutta. La sospensione non è applicabile neppure ai termini di decadenza previsti per l'ultimazione di immobili trasferiti in corso di costruzione, che, una volta realizzati, presentino le caratteristiche di case di abitazione riconducibili in una categoria catastale diversa da A1, A8 e A9 (circolare n. 8/E/2022).