

Bonus prima casa, il 31 ottobre ripartono (o iniziano) i termini

Agevolazioni

L'effetto del differimento con portata retroattiva previsto dal Milleproroghe

Angelo Busani

L'ottenimento dell'agevolazione prima casa è subordinato, in alcune situazioni, a un comportamento che il contribuente deve tenere per un certo periodo. Ad esempio:

- trasferire la residenza, entro 18 mesi dalla data del rogito di acquisto, nel Comune ove è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato; oppure
- vendere, entro un anno dal rogito di acquisto, la casa di cui il contribuente fosse già proprietario anteriormente al nuovo acquisto; oppure
- comprare un'altra abitazione entro un anno dalla data di vendita della precedente prima casa.

Il Covid-19 aveva spinto il legislatore ad allungare tali termini (considerando che l'epidemia avrebbe potuto impedirne il rispetto): l'articolo 24 Dl 23/2020 aveva dunque disposto una prima sospensione dei termini in corso al 23 febbraio 2020 e di quelli che avrebbero iniziato il loro decorso nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020; quest'ultima data è stata poi via via posticipata fino al 31 marzo 2022 (dall'articolo 3, comma 11-quinquies, Dl 183/2020, e dall'articolo 3, comma 5-septies, Dl 228/2021).

Ora, l'articolo 3, comma 10-quinquies, Dl 198/2022 (il Milleproroghe) riapre il differimento dei termini in questione, prorogandoli fino al 30 ottobre 2023 con effetto retroattivo dal 1° aprile 2022. In sostanza, ora si tratta, in totale, di ben 768 giorni di so-

sensione. Più precisamente:

- il termine che stava decorrendo al 23 febbraio 2020 è stato sospeso a tale data e riprenderà a decorrere il 31 ottobre 2023 (sommando i giorni di decorrenza anteriore al 23 febbraio 2020 a quelli di decorrenza posteriore al 30 ottobre 2023);
- il termine la cui decorrenza avrebbe dovuto iniziare dal 23 febbraio 2020 in avanti, inizierà a decorrere (da zero) il 31 ottobre 2023.

La facilitazione non compete purtroppo a chi ha ricevuto la notifica di avvisi di accertamento per scadenza dei termini tra il 1° aprile 2022 (data in cui scadeva la proroga disposta dalla legislazione di emergenza per il Covid-19) e il 27 febbraio 2023 (entrata in vigore del Milleproroghe). Si tratta di un periodo di 333 giorni, nel corso del quale può ben essere successo che un termine decorrente al 23 febbraio 2020 e sospeso a quella data sia ripartito e abbia concluso il suo decorso prima del 28 febbraio 2023, provocando un avviso di accertamento.

Vediamo ora alcuni casi concreti.

Il trasferimento di residenza

Il contribuente che acquista la prima casa senza risiedere (né lavorare) nel Comune ove l'abitazione è ubicata, ha 18 mesi di tempo per trasferire la sua residenza in tale Comune, decorrenti dalla data del rogito d'acquisto.

Pertanto, se il termine di 18 mesi stava decorrendo al 23 febbraio 2020, il decorso del periodo di 18 mesi riprenderà il 31 ottobre 2023; se il termine di 18 mesi avrebbe dovuto iniziare il suo decorso tra il 23 febbraio 2020 e il 30 ottobre 2023, esso inizierà invece a decorrere il 31 ottobre 2023. In sostanza, anche se dal 1° aprile 2022 a oggi non vi era una norma di sospensione dei termini, bisogna ora considerare come se ci fosse stata.

Il credito d'imposta

Beneficia di un credito d'imposta (pari all'imposta pagata in sede di "vecchio" acquisto, nei limiti dell'imposta da pagare in sede di "nuovo" acquisto) chi vende la sua precedente prima casa e ne compra un'altra entro un anno dal rogito di vendita.

Quindi, se il 23 febbraio 2020 stava decorrendo il periodo annuale utile al riacquisto, tale termine riprenderà il decorso dal 31 ottobre 2022; e se invece l'atto di vendita è stato stipulato tra il 23 febbraio 2020 e il 30 ottobre 2023, il periodo annuale per il riacquisto decorrerà dal 31 ottobre 2023.

La vendita infraquinquennale

Chi vende la casa prima di cinque anni dal rogito con il quale essa venne acquistata, decade dall'agevolazione, a meno che entro un anno non compri un'altra casa da destinare a propria abitazione principale.

Quindi, qualora al 23 febbraio 2020 fosse in corso questo periodo annuale, esso rimane sospeso fino al 30 ottobre 2023 (e riprenderà il suo decorso dal giorno successivo); se, invece, la vendita infraquinquennale è stipulata tra il 23 febbraio 2020 e il 30 ottobre 2023, per il riacquisto ci sarà tempo fino al 31 ottobre 2024.

La casa preposseduta

Può avere l'agevolazione prima casa chi, pur proprietario di altra abitazione, acquistata con la stessa agevolazione, la venda non oltre un anno dalla data del rogito del nuovo acquisto.

Pertanto, se il termine annuale stava decorrendo al 23 febbraio 2020, tale decorso è stato sospeso e riprenderà il 31 ottobre 2023; qualora, invece, il nuovo acquisto sia effettuato tra il 23 febbraio 2020 e il 30 ottobre 2023, per vendere ci sarà tempo fino al 31 ottobre 2024.