

Prima casa, superbonus e Covid: più tempo per spostare la residenza

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 04 SETTEMBRE 2025 | Angelo Busani

La sospensione dei termini attinenti all'agevolazione prima casa (dal 23 febbraio 2020 al 30 ottobre 2023) introdotta in conseguenza dell'epidemia da Covid-19 deve intendersi applicabile anche al termine di 30 mesi entro il quale il contribuente, che ha acquistato un'abitazione con l'agevolazione prima casa, deve trasferire la sua residenza nel Comune ove è ubicata tale casa, qualora si tratti di un'unità immobiliare nella quale sono stati effettuati gli interventi di efficientamento energetico (il superbonus 110%) di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 119 del decreto legge 34/2020. L'agenzia delle Entrate valida questa interpretazione (già prospettata dal «Sole 24 Ore» del 23 luglio 2021) nella risposta a interpello 230 del 3 settembre 2025: in sostanza, se un residente a Roma ha comprato a Milano una prima casa nei 768 giorni di durata della predetta sospensione e tale casa è stata sottoposta a interventi superbonus: a) il termine per portare la residenza (non in tale casa, ma) in un indirizzo qualsiasi compreso nel comune di Milano non è di 18 mesi (come altrimenti sarebbe) ma di 30 mesi; b) il termine decorre non dal rogito, ma dal 30 ottobre 2023 (in sostanza, c'è tempo fino al 30 aprile 2026). La storia di questa tematica è abbastanza articolata, in quanto: l'articolo 24 del DL 23/2020 aveva sospeso i termini in corso al 23 febbraio 2020 e quelli che avrebbero iniziato il loro decorso nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020; l'articolo 3, comma 11-quinquies, del DL 183/2020 e poi l'articolo 3, comma 5-septies, del DL 228/2021 hanno posticipato la sospensione al 31 marzo 2022; l'articolo 3, comma 10-quinquies, del DL 198/2022, ha disposto un ulteriore spostamento della scadenza ultima al 30 ottobre 2023 (con effetto retroattivo dal 1° aprile 2022). In altre parole, il termine che stava decorrendo al 23 febbraio 2020 è stato sospeso a tale data e ha ripreso a decorrere il 31 ottobre 2023 (dovendosi sommare i giorni decorsi prima del 23 febbraio 2020 a quelli decorsi dopo il 30 ottobre 2023); il termine la cui decorrenza avrebbe dovuto iniziare dal 23 febbraio 2020 in avanti, ha iniziato il suo decorso (da zero) il 31 ottobre 2023. Si tratta: ● del periodo di 18 mesi (o di 30 mesi, se è stato effettuato il superbonus) dall'acquisto della prima casa entro il quale il contribuente deve trasferire la residenza nel Comune in cui è ubicata l'abitazione; del termine di un anno entro il quale il contribuente che ha alienato l'immobile acquistato con i benefici prima casa, prima del decorso dei cinque anni successivi all'atto di acquisto, deve procedere all'acquisto di un altro immobile da destinare a propria abitazione principale; del termine di un anno (ora due anni) entro il quale il contribuente che abbia acquistato una prima casa deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso, se quest'ultima sia stata, a sua volta, acquistata con il beneficio prima casa; del termine di un anno (o di due anni) dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici «prima casa», stabilito per il riacquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento del credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposte in relazione al precedente acquisto agevolato. © RIPRODUZIONE RISERVATA