

Bonus prima casa, termini congelati dal 23 febbraio

Al 31 dicembre 2020
le scadenze per cambio
di residenza e riacquisto

Angelo Busani

Sospesi per 313 giorni (dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020) tutti i termini previsti dalla normativa in tema di agevolazione per l'acquisto della prima casa: lo dispone il decreto legge liquidità al fine di evitare che tutte le difficoltà materiali e giuridiche connesse al periodo emergenziale dispieghino un riverbero negativo in ordine all'avvalimento di questo beneficio fiscale.

«Sospensione» significa che il termine non corre nel periodo in cui è sospeso e che il periodo decorso prima della sospensione si somma a quello che decorrerà una volta cessata la sospensione.

Il trasferimento di residenza

Chi acquista la “prima casa” e non risiede (né lavora) nel Comune ove l'abitazione è ubicata, ha tempo 18 mesi per trasferire la sua residenza in tale Comune. Il termine decorre dalla data del rogito d'acquisto.

Se, dunque al 23 febbraio 2020 stava decorrendo il termine in questione, il decorso del periodo di 18 mesi riprenderà il 1° gennaio 2021; se il termine avesse dovuto decorre tra il 23 febbraio e il 31 dicembre 2020, esso inizierà a decorrere il 1° gennaio 2021.

Riacquisto per il credito d'imposta

Chi vende la “prima casa” e ne compra un'altra entro un anno consegue, con il riacquisto, il diritto a un credito d'imposta 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).

Pertanto, il periodo annuale che stava decorrendo al 23 febbraio 2020 riprenderà il decorso dal 1° gennaio 2021. Se l'atto di vendita viene stipulato tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020, il periodo annuale per il riacquisto decorrerà dal 1° gennaio 2021.

Il termine di riacquisto per evitare la decadenza

Chi vende la “prima casa” entro 5 anni dal rogito d'acquisto decade dall'agevolazione (e subisce il recupero dell'imposta ordinaria e una sanzione) se entro un anno non compra un'altra casa da destinare a propria abitazione principale.

Ne deriva che se al 23 febbraio 2020 era in corso questo periodo annuale, esso beneficia di una sospensione di 313 giorni e riprende il suo corso al 1° gennaio prossimo. Se invece la vendita infraquinquennale è stipulata tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020, per il riacquisto ci sarà tempo fino al 31 dicembre 2021.

Alienazione infrannuale

Dell'agevolazione “prima casa” può avvalersi chi, pur avendo la proprietà di un'altra abitazione acquistata con l'agevolazione “prima casa”, compri un'altra “prima casa” e alieni la precedente “prima casa” entro un anno dal nuovo acquisto.

Ebbene, anche in questo caso: se detto termine annuale stava decorrendo al 23 febbraio 2020, esso cessa il suo decorso e lo riprenderà il 1° gennaio prossimo; se invece il nuovo acquisto è effettuato tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020, per vendere ci sarà tempo fino al 31 dicembre 2021.