

# Agevolazioni prima casa, la sospensione copre anche gennaio e febbraio

— **Angelo Busani**

La proroga dei termini (dal 31 dicembre 2021 al 31 marzo 2022) inerenti ai comportamenti da tenere per non perdere l'agevolazione «prima casa» ottenuta in sede di rogito concerne anche i termini scaduti tra il 1° gennaio 2022 e il 28 febbraio 2022 e quindi ha diritto a rimborso il contribuente che abbia versato imposte, sanzioni e interessi ritenendo di essere incorso in una decadenza in tale periodo, nel quale il termine era scaduto e doveva ancora essere prorogato.

Questo il principale chiarimento contenuto nella circolare n. 8/E del 29 marzo 2022 inerente alla norma (il comma 6-quater dell'articolo 3 del Dl 228/2021, introdotto dalla legge di conversione 15/2022) la quale ha consentito al contribuente di beneficiare di un maggior periodo per compiere quelle attività cui la legge subordina il mantenimento dell'agevolazione «prima casa». Ad esempio:

- 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 oggetto di acquisto agevolato;

- il termine di un anno entro il quale il contribuente che ha trasferito l'immobile acquistato con il beneficio «prima casa» nei cinque 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 abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale deve procedere alla vendita dell'abitazione preposseduta, purché quest'ultima sia stata, a sua volta, acquistata usufruendo dei benefici «prima casa»;

- il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici «prima casa», stabilito per effettuare il riacquisto di un'altra casa di abitazione al fine di ottenere, in relazione a tale ultimo atto di acquisto, un credito d'imposta pari all'imposta dovuta in sede di nuovo acquisto ma con il limite dell'importo dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

A causa dell'epidemia, questi termini erano tutti stati sospesi dapprima dall'articolo 24 del Dl 23/2020 per 313 giorni (dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020). Con l'articolo 3, comma 11-quinquies Dl 183/2020, convertito in legge 21/2021, la scadenza del 31 dicembre 2020 era stata posticipata al 31 dicembre 2021 (la sospensione a quel punto sarebbe durata pertanto 678 giorni). Infine, con il Dl 228/2021 il termine del 31 dicembre 2021 è stato definitivamente prorogato al 31 marzo 2022, con la conseguenza che, alla fine, la sospensione in totale è stata disposta per ben 768 giorni. Il problema era che quest'ultima proroga è entrata in vigore il 1° marzo 2022, lasciando così apparentemente “scoperti” i termini spirati dal 1° gennaio 2022 al 28 febbraio 2022. Ora, invece, con questa circolare n. 8/E, sono stati parificati tutti i contribuenti che al 31 dicembre 2021 stavano beneficiando della sospensione allora vigente fino a quel momento.



LA CIRCOLARE  
**I chiarimenti  
delle Entrate  
sulle proroghe  
relative  
a imposta  
di registro,  
Iva e Irap**