

# Prima casa, archiviata la lunga pausa per Covid

## Immobili

Riprendono a decorrere tutti i termini previsti dall'agevolazione

Acquisto dal 23 febbraio 2020: da oggi i 18 mesi per trasferire la residenza

### Angelo Busani

Dal 31 ottobre 2023 riprendono a decorrere tutti i termini della normativa sull'agevolazione "prima casa" che erano stati sospesi in conseguenza dell'epidemia da Covid-19:

❶ l'acquirente di una "prima casa" deve trasferire la sua residenza, entro 18 mesi dalla data del rogito di acquisto, nel Comune ove è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato;

❷ se l'acquirente di una "prima casa", al momento dell'acquisto, era proprietario di un'altra casa, precedentemente acquistata con l'agevolazione "prima casa", deve vendere quest'ultima entro un anno dal rogito del nuovo acquisto;

❸ il venditore di una casa comprata con l'agevolazione e poi alienata prima di cinque anni deve comprare un'altra abitazione entro un anno al fine di non subire la decadenza dal beneficio fiscale ottenuto in sede di acquisto;

❹ nei casi di riacquisto infrannuale il contribuente matura inoltre un credito d'imposta.

Originariamente, l'articolo 24 del Dl 23/2020 aveva sospeso i 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 posticipata fino al

31 marzo 2022 per effetto dell'articolo 3, comma 11-quinquies, dl 183/2020 e poi dell'articolo 3, comma 5-septies, dl 228/2021.

Infine, l'articolo 3, comma 10-quinquies, dl 198/2022 (il cosiddetto Milleproroghe 2023, entrato in vigore il 27 febbraio 2023) aveva riaperto il differimento dei termini in questione, prorogandoli appunto fino al 30 ottobre 2023 (con effetto retroattivo dal 1° aprile 2022). In sostanza, si è trattato, in totale, di ben 768 giorni di sospensione.

Per effetto della legislazione emergenziale:

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

La facilitazione di cui fin qui si è parlato non compete a chi abbia ricevuto la notifica di avvisi di accertamento per scadenza dei termini tra il 1° aprile 2022 (data in cui scadeva la proroga disposta dall'articolo 3, comma 5-septies, dl 228/2021) e il 27 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del Milleproroghe 2023). Si tratta infatti 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 ricominciato a decorrere e abbia concluso il suo decorso prima del 28 febbraio 2023, provocando un avviso di accertamento.

## L'ESEMPIO

### Trasferire la residenza

Vediamo un esempio per comprendere la portata della normativa che ha sospeso i termini in questione: chi ha comprato una casa il 31 gennaio 2020 avrebbe avuto tempo fino al 31 luglio 2021 per trasferire la sua residenza. Invece, avrà tempo (effettuando un calcolo prudenziale) fino al 6 marzo 2025, in quanto:

- il primo dei diciotto mesi (febbraio 2020) è stato impiegato per soli 22 dei suoi 29 giorni (e quindi ne residuano 7);
- contando 7 giorni dal 31 ottobre 2023 si arriva fino al 6 ottobre 2023 e da lì si dovrebbero considerare altri 17 mesi, giungendo quindi, appunto, al 6 marzo 2025. Chi invece abbia comprato una casa dal 23 febbraio 2020 al 30 ottobre 2023, avrà tempo fino al 31 marzo 2025 per spostare la propria residenza, in quanto il decorso dei 18 mesi non è mai iniziato.