

IMPOSTE INDIRETTE

Sospensione del termine di 18 mesi per il requisito della “prima casa”

di Sandro Cerato

DIGITAL

Seminario di specializzazione

I CONTRATTI DI LOCAZIONE ALLA LUCE DELLE PROBLEMATICHE DEL COVID 19 – SOLUZIONI, RISCHI E CRITICITÀ

[Scopri di più >](#)

Sono sospesi, **dal 23 febbraio 2020 al 31 dicembre 2020**, tutti i termini a favore del contribuente per perfezionare i **requisiti dell'acquisto agevolato della “prima casa”**, ovvero per non decadere dall'agevolaione stessa, fermo restando che il **termine quinquennale** previsto per la cessione dell'abitazione senza decadere dall'agevolaione **continua a decorrere anche nel predetto periodo**.

È quanto emerge dalla lettura dell'[articolo 24 D.L. 23/2020](#), oggetto di commento da parte dell'Agenzia delle Entrate nella [circolare 9/E/2020](#), con cui il legislatore è intervenuto per evitare che il *lockdown* prodotto dall'epidemia Covid-19 potesse avere effetti negativi in capo a coloro che **hanno acquistato un'abitazione** fruendo delle **imposte di registro ridotte del 2%**, ovvero dell'**Iva al 4%**, in applicazione della **Nota II-bis** all'**articolo 1** della Tariffa allegata al **D.P.R. 131/1986** (Tur).

L'agevolaione per l'acquisto della “prima casa” prevede il possesso di alcuni requisiti da parte dell'acquirente da attestare nell'atto di acquisto dinanzi al Notaio (sono identici a prescindere dalla circostanza che l'operazione sia soggetta ad **imposta di registro del 2% o Iva del 4%**), uno dei quali può essere perfezionato anche in un **arco temporale successivo** a quello in cui avviene l'acquisto stesso.

Si tratta del requisito di cui alla **lett. a) della Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986**, in base al quale l'acquirente, se non già residente nel Comune in cui è ubicato l'immobile oggetto di acquisto, **dichiara di impegnarsi a spostare la residenza nel predetto Comune entro 18 mesi dall'acquisto**, pena la decadenza dall'agevolaione ed applicazione delle imposte ordinarie oltre ad interassi e sanzioni.

Sul punto vanno ricordati alcuni aspetti:

- **la norma non richiede che il soggetto dimori effettivamente nell'immobile** acquistato con l'agevolazione, ma che abbia solamente la **residenza nel territorio comunale** in cui è ubicato l'immobile, così come non è richiesto che la residenza sia poi mantenuta nel predetto Comune per un certo periodo di tempo;
- non è necessario spostare la residenza anagrafica nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato con i benefici prima casa laddove il **bene si trovi nel Comune in cui il soggetto svolge la propria attività lavorativa**, anche se non remunerata ([circolare 1/E/1994](#));
- **se il termine non è rispettato per cause di forza maggiore** l'agevolazione spetta comunque ([risoluzione 35/E/2002](#) e [risoluzione 140/E/2008](#));
- il contribuente che, per motivi personali, si trovi nelle condizioni di non poter rispettare tale termine, può chiedere all'Agenzia delle entrate la **decadenza dall'agevolazione** e la conseguente **riliiquidazione dell'imposta**, così da **evitare l'applicazione delle sanzioni** ([risoluzione 105/E/2011](#)).

Ora, con l'[articolo 24 D.L. 23/2020](#) si stabilisce che, **qualora il termine dei 18 mesi scada nell'arco temporale tra il 23 febbraio ed il 31 dicembre 2020**, non si produce alcuna decadenza dall'agevolazione, ed i termini riprenderanno a decorrere il prossimo 1° gennaio 2021.

Si ipotizzi, ad **esempio**, un soggetto, residente a Roma, che ha acquistato l'abitazione nel Comune di Milano, fruendo dei benefici "prima casa" in data 1° luglio 2019, **impegnandosi a trasferire la residenza a Milano entro 18 mesi**.

Il **termine naturale di scadenza** per il trasferimento sarebbe il prossimo 31 dicembre 2020, ma, per effetto della sospensione dei termini prevista dall'[articolo 24 D.L. 23/2020](#), il contribuente potrà trasferire la residenza entro il **9 novembre 2021** (fruendo quindi del **maggior termine di 313 giorni**, ossia del lasso temporale **tra il 23 febbraio e 31 dicembre 2020**).