



SERGIO SCIBETTA
CECILIA SCIBETTA
LIVIO PERRI
GIANLUCA MARTA
GULIANA BATTISTI
FERDINANDO DE FLORA
LISSETTE BARBA
LUCA MORRONI
STEFANIA MACI
BARBARA GIORGI
FRANCESCA GRECO
CLAUDIA MANDOLESI
CRISTIANA LUPO

News per i clienti dello Studio

N. 21

22 aprile 2022

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Termini relativi all'agevolazione prima casa e al credito d'imposta per il riacquisto: chiarimenti

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che nella circolare 29.3.2022 n. 8/E, l'Agenzia delle Entrate ha illustrato le **novità in materia di imposta di registro, IVA e IRAP** contenute nel DL n.228/2021 convertito (c.d. decreto Milleproroghe). Per quanto concerne l'**agevolazione prima casa**, l'Agenzia ha ricordato che l'art. 3 co. 5-septies del DL 228/2021 (inserito in sede di conversione in legge), intervenendo sull'art. 24 del DL 23/2020, **ha spostato al 31.3.2022 il termine finale della sospensione dei termini di prima casa**. La sospensione - precisa l'Agenzia - **opera anche nel periodo 1.1.2022 - 28.2.2022, anteriore all'entrata in vigore della legge di conversione (L. 15/2022) che ha prorogato il termine finale al 31.3.2022**. Sempre nel contesto della richiamata circolare, viene precisato che, in concreto, **la sospensione riguarda:** i) **il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza nel Comune** in cui si trova l'immobile; ii) **il termine di un anno entro il quale il contribuente, che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici nei cinque anni successivi alla stipula dell'atto di acquisto, deve procedere all'acquisto di un altro immobile da destinare a propria abitazione principale;** iii) **il termine di un anno per l'alienazione della "vecchia" prima casa**, nel caso in cui, al momento dell'acquisto, **il contribuente fosse titolare di diritti reali su un'abitazione già acquistata con il beneficio;** iv) **il termine di un anno tra il "vecchio" acquisto agevolato e il nuovo, per maturare il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa** (art. 7 della L. 448/98).



Premessa

La circolare Agenzia delle Entrate 29.3.2022 n. 8 ha illustrato le **novità in materia di imposta di registro, IVA e IRAP** contenute nel DL 228/2021 convertito (c.d. **decreto "Milleproroghe"**).

Osserva

In questo contesto, sono stati forniti chiarimenti ed **esempi con riferimento al "prolungamento" della sospensione dei termini** relativi all'agevolazione "prima casa", operato dall'art. 3 co. 5-septies del DL 228/2021, come inserito in sede di conversione dalla L. 25.2.2022 n. 15.

Sospensione dei termini di prima casa

Va ricordato che l'art. 24 del DL 23/2020, al fine di tenere conto delle difficoltà che i contribuenti, a causa dell'emergenza sanitaria, potrebbero aver incontrato nell'adempire gli impegni presi ai fini agevolativi, aveva previsto **la sospensione dei termini in materia di "prima casa" dal 23.2.2020 fino al 31.12.2020**. Successivamente, con la conversione del DL 183/2020, il termine finale della sospensione **era stato spostato, portandolo al 31.12.2021**.

Osserva

L'art. 3 co. 5-septies del DL 228/2021 (inserito in sede di conversione in legge), intervenendo sull'art. 24 del DL 23/2020, **ha, infine, spostato al 31.3.2022 il termine finale della sospensione dei termini in materia di prima casa**.

Per effetto della norma in commento, come modificata dal decreto "Milleproroghe", risultano **sospesi, dal 23.2.2020 al 31.3.2022, tutti i termini previsti:**

- dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86, in **materia di agevolazione prima casa;**
- dall'art. 7 della L. 448/98, ai fini del **riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.**

Termini sospesi

Nella circolare n.8/E/2022, l'Agenzia precisa che, in concreto, **la sospensione riguarda:**

- ✓ il **termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza nel Comune** in cui si trova l'immobile;
- ✓ il **termine di un anno entro il quale il contribuente**, che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici 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 per l'alienazione della "vecchia" prima casa**, nel caso in cui, al momento dell'acquisto, **il contribuente fosse titolare di diritti reali su un'abitazione già acquistata con il beneficio**;
- ✓ il **termine di un anno tra il "vecchio" acquisto agevolato e il nuovo**, per **maturare il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa** (art. 7 della L. 448/98).

Invece, **la sospensione non concerne**:

- il **termine di 5 anni entro il quale l'alienazione della prima casa determina la decadenza**, atteso che la sospensione non opererebbe "a favore" del contribuente (circ. 13.4.2020 n. 9, § 8.2.1);
- il **termine di 3 anni per l'ultimazione dell'edificio in caso di acquisto di un immobile in corso di costruzione** (risposta interpello Agenzia delle Entrate 12.1.2021 n. 39);
- il **termine di 3 anni per l'accorpamento in caso di acquisto di più immobili da accorpate in uno solo** (risposta interpello Agenzia delle Entrate 9.4.2021 n. 235);
- **i termini previsti dall'art. 15 co. 1 lett. b) del TUIR per l'accesso alla detrazione IRPEF del 19% degli interessi passivi sui mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale** (risposte interpello Agenzia delle Entrate 19.10.2020 n. 485 e 5.1.2021 n. 6).

Proroga del termine finale al 31.3.2022

Va notato che **la legge di conversione del decreto "Milleproroghe"** (L. 25.2.2022 n. 15), che ha portato al 31.3.2022 il termine finale della sospensione, **è entrata in vigore l'1.3.2022**, essendo stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 28.2.2022.

Osserva

I contribuenti, nel periodo tra l'1.1.2022 ed il 28.2.2022, non erano, pertanto, in condizioni di sapere che la sospensione sarebbe stata "prorogata".

Tuttavia l'Agenzia delle Entrate, nella circ. 8/2022, non mette in dubbio la portata retroattiva della proroga della sospensione. Pertanto - spiega la circolare - **la sospensione dei termini deve ritenersi operante anche in relazione al periodo tra l'1.1.2022 ed il 28.2.2022**, ancorché anteriore rispetto alla data di entrata in vigore della proroga.

Osserva

In breve, per effetto della proroga, **i termini sopra indicati, bloccati dal 23.2.2020, hanno ricominciato a decorrere, senza soluzione di continuità, l'1.4.2022.**

Inoltre, precisa l'Agenzia, **il contribuente che, nel periodo tra l'1.1.2022 ed il 28.2.2022, abbia versato le maggiori somme dovute a titolo di imposta, interessi e sanzioni, credendo che i termini avessero ricominciato a decorrere, ha diritto al rimborso delle somme corrisposte** (anche se, poi, dovrà essere verificata l'inesistenza di cause di decadenza nei termini corretti).

Esempi di operatività della sospensione

La circolare n.8/E/ 2022 propone alcuni **esempi dell'operatività della sospensione.**

- nel caso in cui **il contribuente abbia acquistato la "prima casa"** impegnandosi a **trasferire la residenza nel Comune ove si trova l'abitazione acquistata**, **il termine di 18 mesi risulta sospeso nel periodo tra il 23.2.2020 ed il 31.3.2022**, con le seguenti conseguenze:
- ✓ se l'**acquisto è avvenuto prima del 23.2.2020**, **il termine è sospeso dal 23.2.2020**, ma ha **ripreso a "scorrere" l'1.4.2022** (in sostanza, si conteggiano 25 mesi e 8 giorni in più); ad esempio, **per un acquisto effettuato il 23.1.2020**, il termine **per il cambio di residenza non è scaduto il 23.7.2021** (18 mesi dall'acquisto), bensì **scadrà il 31.8.2023**;
 - ✓ se l'**acquisto è avvenuto tra il 23.2.2020 ed il 31.3.2022**, **il termine inizia a decorrere dall'1.4.2022 e scadrà**, quindi, in tutti i casi, **l'1.10.2023**.

Osserva

Per acquisti successivi al 31.3.2022, si applicano le regole ordinarie.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti