Commento Art. 24 Decreto Liquidità - Termini sospesi per le agevolazioni prima casa

Con il Decreto Legge 8 aprile 2020, n. 23 (c.d. "Decreto Liquidità"), è stata introdotta all'art. 24 la sospensione dei termini previsti dalla normativa in materia di agevolazioni "prima casa"[1], entro i quali effettuare taluni adempimenti al fine di evitare la decadenza dal beneficio per coloro che ne hanno usufruito, nonché ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa[2].

La norma, introdotta allo scopo di impedire la decadenza dal beneficio "prima casa" in conseguenza alle difficoltà derivanti dall'emergenza epidemiologica da COVID-19 riscontrabili nella conclusione delle compravendite immobiliari e negli spostamenti delle persone, prevede la sospensione dei termini di legge sopramenzionati nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020 (ossia per 313 giorni). I predetti termini sospesi inizieranno o riprenderanno a decorrere dal 1° gennaio 2021.

In altre parole, i termini previsti dalla normativa in materia di agevolazione "prima casa" non decorrono nel periodo oggetto di sospensione e, per l'effetto, il periodo decorso prima della sospensione si somma a quello che decorrerà una volta cessata la sospensione, ossia dal 1° gennaio 2021.

Più precisamente, con riferimento ai termini per effettuare gli adempimenti previsti ai fini del mantenimento del beneficio "prima casa", si considerano sospesi per il periodo in esame:

- il termine 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;
- il termine di un anno entro il quale il contribuente che ha ceduto l'immobile acquistato con i benefici "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;

---

1 Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico sull'imposta di registro (Dpr 131/1986).
2 Art 7. Legge n. 448/1998.

- 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 ancora in suo possesso, purché quest'ultima sia stata, a sua volta, acquistata usufruendo dei benefici "prima casa".

Con riferimento al termine prescritto ai sensi dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 in tema di riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa", si considera sospeso il termine di un anno che decorre dall'alienazione dell'immobile acquistato con i suddetti benefici, per il riacquisto di altra casa di abitazione, al fine del riconoscimento del credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 9/E del 13 aprile 2020 (par. 8.2.1.) ha precisato che la sospensione prevista dal Decreto Liquidità non si applica al termine quinquennale di decadenza dall'agevolazione "prima casa", previsto per il caso dell'alienazione infraquinquennale dell'immobile. A parere dell'Agenzia, infatti, una diversa interpretazione della norma arrecherebbe un pregiudizio al contribuente che vedrebbe allungarsi il termine per non incorrere nella decadenza dall'agevolazione fruita.

Per maggiori informazioni si prega di rivolgersi al vostro contatto in LED Taxand, a jpbaroni@led-taxand.it oppure icorda@led-taxand.it.

DISCLAIMER: ***Le informazioni contenute nella presente newsletter non possono essere considerate come un parere legale. LED Taxand non accetta alcuna responsabilità in relazione all'utilizzo di tale pubblicazione senza la collaborazione dei suoi professionisti.***