

## AGEVOLAZIONI PRIMA CASA: SOSPENSIONE TERMINI

L'articolo 24 del D.L. n. 23/2020 (cd. decreto liquidità) stabilisce la sospensione dei termini previsti dalla normativa in materia di agevolazioni "prima casa", entro i quali effettuare taluni adempimenti al fine di evitare la decadenza dall'agevolazione per coloro che ne hanno usufruito.

La norma, attese le difficoltà nella conclusione delle compravendite immobiliari e negli spostamenti delle persone, dovute all'emergenza epidemiologica, dispone la sospensione dei termini per effettuare gli adempimenti previsti ai fini del mantenimento del beneficio "prima casa" e del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020.

## QUALI SONO LE AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA?

L'agevolazione per l'acquisto della prima casa consente di pagare imposte ridotte sull'atto di acquisto di un'abitazione in presenza di determinate condizioni.

Chi acquista da un privato (o da un'azienda che vende in esenzione Iva) deve versare un'imposta di registro del 2%, anziché del 9%, sul valore catastale dell'immobile, mentre le imposte ipotecaria e catastale si versano ognuna nella misura fissa di 50 euro.

Se invece il venditore è un'impresa con vendita soggetta a Iva, l'acquirente dovrà versare l'imposta sul valore aggiunto, calcolata sul prezzo della cessione, pari al 4% anziché al 10%. In questo caso le imposte di registro, catastale e ipotecaria si pagano nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

## A CHI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA?

Per godere dell'agevolazione, l'acquirente:

A) non deve possedere un altro immobile acquistato con la medesima agevolazione o, se lo possiede, deve venderlo entro 12 mesi dal nuovo acquisto agevolato;



B) la casa deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente abbia la residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall'acquisto.

## QUALI SONO GLI IMMOBILI AMMESSI ALL'AGEVOLAZIONE?

Sono ammessi al beneficio le abitazioni appartenenti alle seguenti categorie catastali: i) A/2 (abitazioni di tipo civile); ii) A/3 (abitazioni di tipo economico); iii) A/4 (abitazioni di tipo popolare); iv) A/5 (abitazione di tipo ultra popolare); v) A/6 (abitazione di tipo rurale); vi) A/7 (abitazioni in villini); vii) A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

Le agevolazioni, inoltre, spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio rimesse e autorimesse) e C/7 (tetterie chiuse o aperte), ma limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.

L'agevolazione non è ammessa, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico).

## QUALI TERMINI SONO STATI SOSPESI DAL DECRETO LIQUIDITA'?

L'articolo 24 del D.L. n. 23/2020 prevede la sospensione, tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020:

- del 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;
- del termine di un anno entro il quale il contribuente che ha trasferito 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;
- del 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".

È inoltre sospeso il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", stabilito per il riacquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento, in relazione



a tale ultimo atto di acquisto, di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

I predetti termini sospesi inizieranno o riprenderanno a decorrere dal 1° gennaio 2021.

### **LA SOSPENSIONE RIGUARDA ANCHE IL TERMINE QUINQUENNALE PRIMA DEL QUALE L'ABITAZIONE NON PUÒ ESSERE ALIENATA A PENA DI DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI?**

No. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 9/E dello scorso 13 aprile, la sospensione prevista dall'art. 24 del decreto non trova applicazione con riferimento al termine quinquennale per la decadenza dall'agevolazione, previsto per il caso dell'alienazione infra-quinquennale.

La ratio della previsione è, infatti, quella di evitare la decadenza dai benefici "prima casa" a causa delle difficoltà nella conclusione delle compravendite immobiliari e negli spostamenti delle persone dovute all'emergenza epidemiologica.

Si tratta, quindi, di una disposizione volta a favorire il contribuente, evidentemente impossibilitato a rispettare i termini imposti dalla nota II-bis per non incorrere nella decadenza dall'agevolazione "prima casa".

Il periodo di sospensione, dunque, non si applica al termine quinquennale di decadenza dall'agevolazione in parola, previsto dal comma 4 della citata nota II-bis dell'articolo 1, della Tariffa Parte Prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. Testo paragrafo.