

La nuova timeline per la prima casa

Come cambiano i termini relativi all'acquisto della prima casa



SITUAZIONI	TERMINE	STIPULA ANTE 23/02/2020	STIPULA TRA 23/02/2020 E 31/12/2021
Trasferimento del luogo di residenza per ottenere l'agevolazione prima casa	Dal Rogito 18 mesi	Il periodo decorso ante 23/2/2020 si somma al periodo che decorrerà dal 1/1/2022	Il termine è sospeso e decorrerà dal 1/1/2022
Riacquisto della prima casa per conseguire il credito d'imposta	Dal Rogito 12 mesi	Il periodo decorso ante 23/2/2020 si somma al periodo che decorrerà dal 1/1/2022	Il termine è sospeso e decorrerà dal 1/1/2022
Riacquisto dell'abitazione per evitare la decadenza dall'agevolazione a causa di vendita infra-quinquennale della prima casa	Dal Rogito 12 mesi	Il periodo decorso ante 23/2/2020 si somma al periodo che decorrerà dal 1/1/2022	Il termine è sospeso e decorrerà dal 1/1/2022
Alienazione della casa pre-posseduta per ottenere l'agevolazione prima casa	Dal Rogito 12 mesi	Il periodo decorso ante 23/2/2020 si somma al periodo che decorrerà dal 1/1/2022	Il termine è sospeso e decorrerà dal 1/1/2022
Completamento dei lavori di costruzione della casa in corso di costruzione acquistata con l'agevolazione "prima casa"	Dal Rogito 36 mesi	Il termine non è sospeso perché non è compreso tra quelli sospesi ai sensi dell'articolo 24 D 23/2020 (risposta a interpello 39/2021 del 12 gennaio 2021)	
Utilizzo della casa come abitazione principale per detrarre gli interessi passivi del mutuo	Dal Rogito 12 mesi (24 mesi se necessario lavori di ristrutturazione)	Il termine è sospeso per tutto il periodo epidemico in quanto è un caso di forza maggiore (risposte a interpello 6 e 8 del 5 gennaio 2021)	

Il virus non blocca la prima casa Più tempo per l'agevolazione

Norme di emergenza. Dai 12 mesi per vendere il precedente immobile ai 18 per trasferire la residenza il milleproroghe allunga fino a 678 giorni i termini per il beneficio: i conteggi ripartono a gennaio 2022

Angelo Busani
Franca Deponti

Il Covid dà più tempo alla prima casa. O, meglio, all'acquisto di un'abitazione con la riduzione delle aliquote fiscali (registro al 2% e Iva al 4%: si vedano le domande e risposte qui a destra) e la possibilità di detrarre gli interessi passivi del mutuo. La normativa di emergenza dettata in conseguenza della pandemia, infatti, allunga in totale di ben 678 giorni i termini per poter applicare l'agevolazione, partendo dal fatto che è subordinata a una cospicua serie di comportamenti che il contribuente deve tenere o non tenere entro un dato periodo prescritto dalla legge: ad esempio, trasferire la residenza, stipulare un contratto di acquisto, stipulare un contratto di vendita.

Dato che questi comportamenti sono obiettivamente resi difficoltosi dalle restrizioni imposte dall'epidemia, il legislatore - all'esplosione del virus e relativo lockdown - aveva già disposto una sospensione di alcuni di questi termini per 313 giorni (dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020) con l'articolo 24 del D.L. 23/2020. Di recente, con il decreto milleproroghe (articolo 3, comma 11-quinquies D.L. 183/2020, convertito in legge 21/2021), la scadenza del 31 dicembre 2020 è stata posticipata al 31 dicembre 2021. In questo modo il legislatore dà fiato a una grossa fetta del mercato immobiliare: circa

sei case su dieci sono infatti acquistate con il bonus prima casa, come si legge in dettaglio nel servizio pubblicato qui sotto.

Vediamo in pratica che cosa comporta questa sospensione:

1 i termini che stavano decorrendo al 23 febbraio 2020 si sono interrotti a tale data e ricominceranno a decorrere dal 1° gennaio 2022. Attenzione: non ricominceranno da zero, ma occorrerà sommare il decorso antecedente al 23 febbraio 2020 con il decorso che inizierà dal 1° gennaio 2022;

2 i periodi che avrebbero iniziato il loro decorso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2021, inizieranno invece a doversi computare (da zero) dal 1° gennaio 2022.

Acquisto della prima casa in un Comune dove non si risiede

Chi acquista la prima casa senza risiedere (né lavorare) nel Comune dove c'è l'abitazione ha 18 mesi di tempo per trasferire lì la sua residenza, decorrenti dalla data del rogito d'acquisto. Pertanto, se il termine di 18 mesi stava decorrendo al 23 febbraio 2020, il decorso del periodo di 18 mesi riprenderà il 1° gennaio 2022; se il termine di 18 mesi avrebbe dovuto iniziare il suo decorso tra il 23 febbraio e il 31 dicembre 2021, esso inizierà invece a decorrere il 1° gennaio 2022.

Allo stesso modo riprenderanno il loro corso se interrotti o inizieranno

a decorrere da inizio 2022 tutti i termini relativi ai casi seguenti.

Credito d'imposta per riacquisto entro un anno dal rogito

È disposto il beneficio di un credito d'imposta - pari all'imposta pagata in sede di "vecchio" acquisto, nei limiti dell'imposta da pagare in sede di "nuovo" acquisto - per chi vende la sua prima casa e ne compra un'altra entro un anno dalla data del rogito di vendita. Questo credito (che si può scomputare da qualsiasi imposta da pagare

60%

ACQUISTI «PRIMA CASA»

È la percentuale di acquisti con l'agevolazione prima casa sul totale compravendite abitative

dopo il nuovo acquisto) è pari all'imposta di registro o all'Iva pagati quando si è effettuato l'acquisto della casa poi venduta; ma se, in sede di nuovo acquisto, l'imposta di registro o l'Iva sono di importo inferiore all'imposta pagata al primo acquisto, il credito ha un valore pari all'imposta pagata in sede di nuovo acquisto. Vale quanto sopra per il calcolo del decorso dell'anno.

Il riacquisto entro cinque anni mantiene il beneficio

Il contribuente che vende la prima casa prima di cinque anni dal rogito di

acquisto decade dall'agevolazione se entro un anno non compra un'altra casa da destinare a propria abitazione principale. Vale sempre quanto sopra per il calcolo del decorso dell'anno.

Vendita entro un anno dell'abitazione preposseduta

Dell'agevolazione prima casa può beneficiare chi, anche se proprietario di altra abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa, la venda non oltre un anno dal rogito avente a oggetto il nuovo acquisto agevolato. Stesso conteggio di cui sopra per la sospensione.

Il lockdown rende detraibili gli interessi del mutuo

L'agenzia delle Entrate, nelle risposte a interpello 6 e 8 del 5 gennaio 2021, ha riconosciuto che i periodi nei quali, a causa dell'epidemia da Covid-19, si sono verificati «blocchi negli spostamenti delle persone», sono da intendersi come fattispecie di «forza maggiore»: con la conseguenza che il termine di un anno dall'acquisto (o di due anni, se ci sono lavori di ristrutturazione da svolgere) entro il quale una casa va adibita a dimora del contribuente per rendere detraibili gli interessi del mutuo stipulato per finanziare la compravendita, si deve intendere prolungato di un numero di giorni pari alla durata del lockdown.

DOMANDE E RISPOSTE

1 Cos'è l'agevolazione "prima casa"?

È la normativa in base alla quale, al ricorrere di certi presupposti, la persona fisica acquirente di un'abitazione benefica, se il venditore è un'impresa, dell'abbattimento al 4% dell'aliquota Iva applicabile al prezzo pattuito (al posto del 10%) e, se il venditore è un soggetto privato, dell'abbattimento al 2% dell'aliquota dell'imposta di registro, da applicare non al prezzo pattuito ma alla rendita catastale rivalutata (al posto del 9%).

2 Qual è la differenza tra "prima casa" e "abitazione principale"?

Il concetto di prima casa non va confuso con quello di "abitazione principale", che rileva in contesti diversi dalla compravendita di immobili, quali le imposte sui redditi e l'Imu. Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. In sostanza, l'abitazione principale è quella in cui il contribuente ha la propria residenza.

3 Per beneficiare dell'agevolazione prima casa l'acquirente deve andarci ad abitare?

Non è necessario. Infatti, per ottenere il beneficio fiscale è sufficiente che l'acquirente risieda o lavori nel Comune in cui è l'abitazione oggetto dell'acquisto agevolato. Nel caso in cui, al momento del rogito, l'acquirente non

se già possiede una casa nello stesso Comune, deve venderla prima di stipulare il nuovo acquisto.

4 Per beneficiare dell'agevolazione prima casa l'acquirente non deve possedere altre case ovunque ubicate?

L'acquirente deve dichiarare, nel contratto di compravendita, di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con l'agevolazione prima casa. Tuttavia l'acquirente, nel caso in cui già possieda una abitazione comprata con l'agevolazione prima casa, può stipulare il nuovo acquisto, beneficiando nuovamente dell'agevolazione. Ma, entro un anno, deve alienare la casa precedentemente acquistata.

5 Qualsiasi tipo di abitazione può essere acquistata con l'agevolazione prima casa?

Sì, purché sia un'unità immobiliare classificata in Catasto in una delle categorie del Gruppo A, escluse quelle classificate nelle categorie A/1 (casa di lusso), A/8 (villa), A/9 (castello) e A/10 (ufficio). L'agevolazione è estesa all'acquisto delle pertinenze, purché non siano più di una per ognuna di quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine e depositi), C/6 (autorimesse)