

Art. 24 del D.L. 08 aprile 2020, n. 23 – Sospesi i termini per le agevolazioni prima casa

Il Decreto Legge 08 aprile 2020, n. 23, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 94 del 08/04/2020 e in vigore a partire dal 09 aprile 2020, recante “Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici”, denominato decreto di liquidità, ha previsto importanti novità in relazione alle agevolazioni prima casa.

In particolare, l’art. 24 del citato decreto legge, rubricato “Termini agevolazioni prima casa”, testualmente prevede:

“I termini previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nonché il termine previsto dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, sono sospesi nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020.”

Orbene, con la suddetta previsione legislativa **sono stati sospesi i termini per poter usufruire delle agevolazioni prima casa per l’arco temporale che va dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020.**

Come noto, per poter godere delle agevolazioni prima casa sono necessari i seguenti requisiti:

- l’immobile deve appartenere alle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11 e laddove siano acquistate delle pertinenze queste devono rientrare nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
- non si deve essere in possesso, nell’ambito del territorio nazionale, di una o più abitazioni per il cui acquisto si è già usufruito del bonus prima casa, salvo che l’immobile precedentemente acquistato venga venduto entro **un anno**;

- l'immobile deve essere ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro **diciotto mesi** dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano;
- non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare.

Tanto premesso, il decreto liquidità è intervenuto, in pratica, a sospendere:

- il termine di **diciotto mesi** per provvedere al cambio di residenza;
- il termine di **un anno** per poter acquistare una nuova abitazione a seguito della vendita dell'abitazione per cui si è goduto del bonus prima casa;
- il termine di **un anno** entro il quale il contribuente che ha acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale deve procedere alla vendita dell'abitazione in suo possesso.

Infine, la sospensione per il periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020 è stata prevista, altresì, per il riconoscimento del credito di imposta per chi vende la prima casa e ne acquista un'altra entro **un anno**, così come disciplinato dall'art. 7 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Da tanto ne discende che, tutti i suddetti termini previsti dalla normativa in tema di agevolazione per l'acquisto della prima casa sono sospesi per 313 giorni e cominceranno a decorrere nuovamente a partire dal 01 gennaio 2021.

Lecce, 11 aprile 2020

Avv. Maurizio Villani

Avv. Alessandra Rizzelli

AVV. MAURIZIO VILLANI
Avvocato Tributarista in Lecce
Patrocinante in Cassazione

www.studiotributariovillani.it - e-mail avvocato@studiotributariovillani.it