

Ripartono i termini delle agevolazioni prima casa

di [Danilo Sciuto](#)

Publicato il 26 Gennaio 2022

La **Legge di bilancio** è intervenuta anche sui **termini collegati alle agevolazioni prima casa** per i quali erano intervenute numerose **sospensioni** dettate dall'**emergenza Covid**: facciamo il punto sulla situazione...

Agevolazioni prima casa: la cessazione della sospensione dei termini

Come ogni anno, nel mese di gennaio, si fa il punto sulle novità apportate dalla neonata legge di bilancio (o, come si chiamava una volta, legge finanziaria).

Quest'anno, oltre queste novità, ne abbiamo una che scaturisce non tanto da una norma, ma da una mancata proroga: stiamo parlando della cessazione della sospensione dei termini relativi alle agevolazioni prima casa.

In altre parole, tali termini, sospesi dal 23/2/2020 per effetto della legislazione di emergenza allora varata (art. 24 del DL 23/2020), è terminata il 31/12/2021.

Per tenere conto delle difficoltà che i contribuenti avrebbero potuto incontrare nell'adempiere gli impegni presi ai fini agevolativi, a causa dell'emergenza sanitaria, il legislatore ha introdotto tale sospensione, che riguardava 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.

I termini in questione sono quindi stati bloccati, per il periodo indicato, ma essi sono tornati a scorrere, dal punto in cui erano stati sospesi, il 1° gennaio 2022.



Ovviamente, nel caso in cui un termine abbia dovuto decorrere nel periodo di sospensione, avremo che dal 1° gennaio 2022 comincerà a decorrere da zero.

In altre parole, nel caso in cui l'acquisto della prima casa fosse avvenuto tra il 23/2/2020 ed il 31/12/21, il termine di 18 mesi comincia a decorrere l'1/1/2022 e scade l'1/7/23.

Ma quali erano i termini che fruivano della sospensione?

Innanzitutto, il “classico” termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato.

Si coglie l'occasione per ricordare che il comma 10-ter dell'art. 119 del DL 34/2020 ha portato tale termine a 30 mesi, ma limitatamente agli acquisti di immobili sottoposti ad uno o più interventi c.d. “trainanti” di riqualificazione energetica ai fini del superbonus 110%.

Un altro termine sospeso è stato quello di un anno (decorrente dall'acquisto agevolato) per l'alienazione della “vecchia” prima casa, nel caso in cui, al momento dell'acquisto, il contribuente fosse ancora titolare di diritti reali su una abitazione già acquistata con il beneficio.

Sospeso anche il termine di un anno per l'acquisto di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, per evitare la decadenza dal beneficio goduto in relazione ad un immobile, alienato prima di cinque anni dall'acquisto.

Ricordiamo che la norma faceva riferimento anche ai termini relativi al credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.

La stessa sospensione vale per la persona con meno di 36 anni che abbia acquistato un immobile con l'agevolazione prima casa (come disciplinata dall'art. 64 comma 6 del DL 73/2021), impegnandosi ad alienare la “ex prima casa”, entro un anno dall'acquisto.

Termini che non sono stati oggetto di sospensione

Non sono invece stati oggetto di sospensione, secondo documenti di prassi, altri termini, di seguito descritti.

In primis, il termine di cinque anni entro il quale l'alienazione della prima casa determina la decadenza.

Ma la mancata sospensione è a favore del contribuente.

Non è stato sospeso altresì il termine di tre anni per l'ultimazione dell'edificio in caso di acquisto di un immobile in corso di costruzione.

Altrettanto dicasi per il termine di tre anni per l'accorpamento in caso di acquisto di più immobili da accorpare in uno solo.

Inoltre, con le [risposte n. 485 del 2020](#) e [n. 6 del 2021](#), se da un lato è stata negata la sospensione riguardante i termini previsti per avere diritto alla detrazione fiscale degli interessi passivi sui mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale, dall'altro si è precisato che i divieti imposti dai DPCM emessi per il contenimento dell'emergenza sanitaria possono configurare eventi di forza maggiore, idonei ad evitare la decadenza dalla detrazione.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Agevolazioni prima casa: dal 1 gennaio 2022 riprendono i termini sospesi a causa della pandemia](#)

[Sospensione dei termini da adesione anche per le agevolazioni prima casa](#)

A cura di Danilo Sciuto

Mercoledì 26 gennaio 2022