



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Agevolazioni prima casa: tutto bloccato fino a dicembre 2021

Autore: Carlos Arija Garcia | 24/02/2021



Prorogata fino al 1° gennaio 2022 la sospensione dei termini che condizionano l'accesso ai benefici. Ecco tutte le ipotesi.

Il decreto **Milleproroghe** e il **Covid** anche sulle **agevolazioni prima casa**. Come noto, chi acquista un immobile con questa destinazione, deve rispettare dei

termini precisi che riguardano il trasferimento della residenza o eventuali compravendite parallele per poter ottenere i benefici. Questi termini erano stati sospesi a causa del coronavirus dal 23 febbraio 2020 al 31 dicembre dello stesso anno. Ora, il decreto appena approvato alla Camera prolunga di nuovo questo blocco fino al 31 dicembre 2021. Con quali conseguenze?

Cercando il più possibile di non «ubriacarci» di date e di numeri, vediamo in modo sintetico quello che comporta la proroga della sospensione dei termini sulle agevolazioni prima casa. Partiamo dalla residenza. Chi acquista un'immobile come prima casa è tenuto a **trasferire la residenza** nella nuova abitazione **entro 18 mesi** dal rogito per avere il beneficio. Con la sospensione attuata il 23 febbraio dello scorso anno, restava bloccato fino al 31 dicembre 2020 il termine eventualmente già iniziato. Significa che chi aveva fatto il rogito il 23 gennaio, alla fine del 2020 doveva considerare trascorso un solo mese. Poi, la decorrenza degli altri 17 mesi sarebbe ripartita il 1° gennaio 2021.

Ora, con lo slittamento introdotto dal decreto Milleproroghe, il decorso di quei 17 mesi ricomincerà il **1° gennaio 2022**. In sostanza, chi ha fatto il rogito a gennaio 2020 dovrà trasferire la residenza entro la fine di maggio 2023 (un mese del 2020, 12 mesi del 2022 e 5 mesi del 2023). Mentre per chi ha fatto il rogito dopo il 23 febbraio 2020 i termini partiranno da zero il 1° gennaio 2022, quindi dovrà trasferire la residenza entro la fine di giugno 2023.

Seconda questione: il **credito d'imposta** pari all'imposta pagata in sede di «vecchio» acquisto, nei limiti dell'imposta da pagare in sede di «nuovo» acquisto. Il beneficio è riservato a **chi vende la prima casa e ne compra un'altra entro un anno dal rogito**. Stesso discorso di prima: con la sospensione, vengono congelati i termini dal 23 febbraio 2020 fino al 1° gennaio 2022. Quindi, ad esempio, per chi ha venduto la casa a gennaio 2020, alla fine di quest'anno verrà conteggiato un solo mese e gli altri 11 mesi saranno conteggiati l'anno prossimo. Vuol dire che per avere l'agevolazione sul credito d'imposta dovrà acquistare la nuova abitazione entro la fine di novembre 2022. Chi, invece, la vende tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2021, dovrà comprare la nuova casa entro il 31 dicembre 2022.

Terzo caso: la decadenza del beneficio in caso di **vendita anticipata della prima casa** dopo l'acquisto. In sostanza, la legge prevede che se la prima casa viene venduta prima che siano trascorsi **cinque anni dal rogito** con cui è stata

comprata, ne deve **acquistare un'altra entro un anno**. Con la novità introdotta dal Milleproroghe, interviene anche qui la sospensione tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2021. Se nel frattempo avviene quella vendita infraquinquennale, il contribuente avrà tempo fino al 31 dicembre 2022 per comprare una nuova prima casa.

Infine, chi ha una prima casa agevolata pur essendo **proprietario di un'altra abitazione** che gode degli stessi benefici, mantiene i bonus se la vende entro un anno dal rogito per il nuovo acquisto agevolato. Stesso discorso di prima: chi era in decorrenza prima del 23 febbraio 2020 ripartirà il conto alla rovescia il 1° gennaio 2022, mentre se l'acquisto viene effettuato tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2021 ci sarà un intero anno di tempo per effettuare la vendita.