
Agevolazioni prima casa e Decreto liquidità

Autore: Adriano Pischetola

Fonte: Città Nuova

Le novità del Decreto liquidità. I riferimenti temporali di 12 e 18 mesi sono congelati fino al 31 dicembre 2020. Cosa cambia per i contribuenti interessati all'agevolazione?

Finalmente un sospiro di sollievo per chi ha goduto dei benefici per l'acquisto della sua "prima casa" ma sia tenuto a determinati adempimenti per non decaderne: ciò in considerazione della **emergenza** che stiamo vivendo. Il cosiddetto "**Decreto liquidità**" (d.l. n.23/2020) ha previsto una sospensione dei termini, dal 23 febbraio u.s. al 31 dicembre 2020, entro i quali chi acquista una "prima casa" è tenuto - a pena di decadenza dalle agevolazioni godute con applicazione della maggiore imposta dovuta, sanzioni ed interessi - a particolari adempimenti. E così chi acquistato con **l'impegno a trasferire la propria residenza** nel Comune ove è sito l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto, potrà non tenere conto, nel computo del termine, del detto periodo: sicché chi ha acquistato prima del 23 febbraio di quest'anno, potrà considerare che il termine incominci a decorrere di nuovo solo dal 1° gennaio 2021, così come da detta ultima data decorrerà il termine dei 18 mesi per chi ha acquistato dopo il 23 febbraio 2020 o acquisterà dopo, in corso d'anno. Analogamente, la sospensione per il cennato periodo (23 febbraio - 31 dicembre 2020) opera per altre due categorie di cittadini, e precisamente:

1. A) **per coloro i quali abbiano alienato la propria abitazione**, acquistata a suo tempo con i benefici "prima casa", prima del decorso di 5 anni dall'acquisto; essi, per evitare la decadenza dai benefici già goduti, dovrebbero procedere all'acquisto, anche a titolo gratuito, di altro immobile da **adibire a propria abitazione principale** entro il termine di 1 anno dall'alienazione. Ma per effetto della sospensione di cui si diceva il termine annuale, se cade nell'ambito del lasso temporale 23 febbraio - 31 dicembre 2020, resta sospeso e incomincerà a decorrere di nuovo solo dal 1° gennaio 2021, così come solo da detta ultima data decorrerà per chi ha acquistato dopo il 23 febbraio 2020 o acquisterà dopo, in corso d'anno;
2. B) per coloro i quali, pur risultando proprietari di altro immobile acquistato con i detti benefici, **abbiano effettuato o intendano effettuare l'acquisto di altro immobile abitativo con i medesimi benefici**, salvo l'impegno a ritrasferire l'immobile già posseduto entro un anno dall'acquisto del nuovo, pena appunto la decadenza; anche per essi infatti il termine annuale, se cade nell'ambito del lasso temporale durante il quale opera la sospensione, resta sospeso e incomincerà a decorrere di nuovo solo dal 1° gennaio 2021, così come solo da detta ultima data decorrerà per chi ha acquistato dopo il 23 febbraio 2020 o acquisterà dopo, in corso d'anno.

Infine la sospensione opera anche a vantaggio dei **contribuenti che vantino un credito d'imposta** per aver alienato un immobile acquistato con i benefici e abbiano acquistato o intendano acquistare altro immobile abitativo con i medesimi benefici, credito che è pari all'importo dell'Iva o dell'imposta di registro versate all'atto del primo acquisto. Per valersi di siffatto credito il contribuente dovrebbe determinarsi al ri-acquisto entro un anno dalla effettuata alienazione, pena la perdita del credito maturato. Ma anche qui soccorre la sospensione prevista dal "Decreto liquidità": di modo che il detto termine annuale per il "ri-acquisto", se cade nell'ambito del lasso temporale 23 febbraio-31 dicembre 2020, resta sospeso e incomincerà a decorrere di nuovo solo dal 1° gennaio 2021, così come solo da detta ultima data decorrerà per chi ha acquistato dopo il 23 febbraio 2020 o acquisterà dopo, in corso d'anno.