

feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

MENU



Ancora una proroga della sospensione dei termini prima casa: mettiamo ordine

Argomento: **Novità tributarie** Pubblicato il **24 Febbraio 2023** da **Michele Laffranchi** **Stampa**

CONDIVIDI

Share 2

Salva

L'art. 3, comma 5-septies, D.L. 228/2009, convertito con modificazioni dall'articolo 24 D.L. 23/2020, ha previsto che i termini della nota II-bis art. 3 comma 10 del D.L. 228/2009, prima DPR 131/1986 (testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e l'art. 3 comma 11 del D.L. 228/2009, come previsto dall'art. 7 L. 448/1998, sono sospesi nel periodo compreso **tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020**.

L'art. 3 comma 11-quinquies D.L. 31 dicembre 2020 n. 183 ha prorogato il termine di sospensione sino al **31 dicembre 2021**.

L'art. 3 comma 5-septies L. 25 febbraio 2022 n. 15 ha poi stabilito che: «All'articolo 24 del decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 giugno 2020, n. 40, le parole: "31 dicembre 2021" sono sostituite dalle seguenti: "**31 marzo 2022**"».

Interviene, ora, la legge di conversione del Decreto Legge 29 dicembre 2022 n. 198, approvata in via definitiva dalla Camera dei Deputati nella seduta del 23 febbraio 2023.

L'articolo 3 comma 10-quinquies del Decreto, per effetto delle modifiche apportate in sede di conversione, sospende nuovamente i termini relativi alle agevolazioni prima casa nel periodo compreso tra il **1° aprile 2022 e il 30 ottobre 2023**.

La norma ha, quindi, effetto retroattivo e, di conseguenza, i termini devono ritenersi sospesi ininterrottamente a partire **dal 23 febbraio 2020 al 30 ottobre 2023**.

La stessa norma fa tuttavia fatti salvi gli atti notificati per violazione dei termini relativi alle agevolazioni prima casa dalla Agenzia delle Entrate prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto. In questa ipotesi, pertanto, il cittadino dovrà corrispondere quanto dovuto per non aver rispettato tali termini e non avrà alcun diritto al rimborso di quanto versato.

Tale ultima disposizione potrebbe sollevare qualche dubbio di legittimità costituzionale posto che sembra irragionevole il diverso trattamento tra chi ha già ricevuto un avviso, magari perché di competenza di un ufficio della Agenzia delle Entrate particolarmente rapido ed efficiente, e chi, invece, non lo ha ancora ricevuto, magari perché di competenza di un ufficio della Agenzia delle Entrate meno rapido ed efficiente.

Si ricorda che l'Agenzia delle Entrate è intervenuta più volte sul tema fornendo i chiarimenti che si riportano qui di seguito.

La sospensione si applica ai seguenti termini:

- il termine di 18 mesi dall'acquisto della "prima casa" entro il quale occorre trasferire la residenza nel comune in cui si trova l'abitazione;
- il termine di un anno entro il quale chi ha alienato l'immobile acquistato con i benefici "prima casa" nei cinque anni dall'atto di acquisto deve procedere all'acquisto di altro immobile da destinare a propria abitazione principale;
- il termine di un anno entro il quale chi ha acquistato un immobile usufruendo dei benefici "prima casa" deve procedere alla vendita di altra abitazione ancora in suo possesso a sua volta acquistata usufruendo dei benefici "prima casa";
- il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", per il riacquisto di altra "prima casa" al fine di poter usufruire del credito d'imposta.

(Circolare n. 9/E del 13 aprile 2020 paragrafo 8.1)

La sospensione non si applica al termine quinquennale di decadenza per alienazione di immobile acquistato con i benefici "prima casa". Una diversa interpretazione, infatti, risulterebbe in contrasto con la ratio della norma in quanto arrecherebbe un pregiudizio al contribuente che vedrebbe allungarsi il termine per non incorrere nella decadenza dall'agevolazione fruita.

(Circolare n. 9/E del 13 aprile 2020 paragrafo 8.2.1)

La sospensione non si applica al termine triennale per l'ultimazione degli immobili acquistati quando erano ancora in corso di costruzione e per i quali l'acquirente aveva comunque richiesto di poter usufruire dei benefici "prima casa".

(Risposta a interpello n. 39 del 12 gennaio 2021)

La sospensione non si applica al termine triennale entro il quale l'acquirente deve ultimare i lavori di unificazione di più immobili contigui acquistati con i benefici "prima casa" e con impegno a creare un'unica unità abitativa.

(Risposta a interpello n. 235 del 9 aprile 2021)

Ai fini della decorrenza dei termini stabiliti dalla legge per fruire dei benefici "prima casa", non si tiene conto del periodo antecedente l'entrata in vigore della L. n. 15 del 2022 compreso tra il 1° gennaio 2022 ed il 28 febbraio 2022, nel senso che la sospensione dei termini deve ritenersi operante anche in relazione a tale periodo, ancorché anteriore rispetto alla data di entrata in vigore dell'ultima proroga della sospensione. Conseguentemente, nel caso in cui il contribuente, ritenendosi decaduto dal beneficio per decorso dei termini decadenziali nel periodo sopra indicato (1° gennaio – 28 febbraio 2022), abbia versato le maggiori somme dovute a titolo di imposta, interessi e sanzioni, matura il diritto

al rimborso delle stesse. L'Agenzia conferma, quindi, che i termini devono considerarsi sospesi ininterrottamente dal 23 febbraio 2020 fino al 31 marzo 2022.

(Circolare 8/e del 29 marzo 2022 paragrafo 1)

Copyright secured by Digiprove

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Inserisci la tua e-mail... *

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la tua Inbox (o la cartella Spam), grazie!

AUTORE

Michele Laffranchi

Notaio dal 2012. Ha insegnato alla Scuola di Notariato della Lombardia (Anno 2013/2014) in materia di diritti reali, pubblicità e garanzie. È consulente per il sito "Comprare casa senza rischi" dal 2012 e consulente "MECA - Mercato milanese della casa" dal 2012. Ha superato l'esame di Stato per l'abilitazione all'esercizio dell'attività forense nel 2008.



agevolazioni prima casa

ARTICOLO PRECEDENTE

← [Legal English - Peter's Pills - Lesson 48 - They, them, their for singular nouns](#)

Federnotizie

Testata edita a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia - "Guido Roveda"

Regolarmente iscritta dal 13 maggio 1988 al n. 345 del Registro della Stampa presso il Tribunale di Milano (MI).

C.F. e P.IVA 07975360962

Chi siamo

Federnotizie.it

La Redazione

- Note sulla Privacy
- Informazioni legali

Contatti

Scrivi alla Redazione

Chiedi Login e Password per
Archivio e/o Articoli protetti

Area fornitori



Help us!

Contribuisci a
FederNotizie!

Copyright Federnotizie - Tutti i diritti riservati 2023 | Website by Dario Banfi.

