PERCUDANI & PARTNERS

SOCIETA' DI SERVIZI AMMINISTRATIVI E TRIBUTARI

Dott. Stefano Percudani
Dott. Marco Percudani
Dott. Francesco Anacreonte
Dott.ssa Anna Suma

Monza, 23.02.2023

Circolare 06/2023
a cura dello Studio Associato Percudani

A tutti i clienti

Oggetto: Prima casa, più tempo per residenza e riacquisto.

Gentile Cliente, dopo la questione di fiducia posta dal Governo, la Camera dei deputati ha approvato la Legge di Conversione del Decreto Milleproroghe.

Una delle principali novità di cui al Decreto sopracitato riguarda la sospensione dei termini da rispettare per avvalersi dell'agevolazione «prima casa», disposta nel corso dell'epidemia da Covid-19 dal 23 febbraio 2020 al 31 marzo 2022, che viene nuovamente reiterata a far tempo dal 1° aprile 2022 (quindi, retroattivamente) e fino al 30 ottobre 2023.

Di questo vantaggio non possono avvalersi i contribuenti che abbiano ricevuto avvisi di decadenza dall'agevolazione (per avvenuta scadenza dei termini) nel periodo compreso tra il 1° aprile 2022 al giorno di entrata in vigore della legge di conversione del decreto Milleproroghe.

In sostanza, ai 768 giorni di sospensione previsti dall'articolo 24 del decreto legge 23/2020, dall'articolo 3, comma 11-quinquies del decreto legge 183/2020 e dall'articolo 3, comma 5-septies, del Dl 228/2021, si aggiungono ora altri 578 giorni di sospensione.

«Sospensione» significa che:
– i termini che stavano decorrendo alla data del 23 febbraio 2020 hanno cessato il loro decorso a tale data e ricominceranno a decorrere dal 31 ottobre 2023 (beninteso, non ricominceranno da zero, ma occorrerà sommare il decorso antecedente al 23 febbraio 2020 con il decorso che inizierà dal 31 ottobre 2023);
– i periodi che avrebbero iniziato il loro decorso tra il 23 febbraio 2020 e il 30 ottobre 2023, inizieranno invece a doversi computare (da zero) dal 31 ottobre 2023.

Vediamo alcuni casi concreti. Il contribuente che acquista la «prima casa» senza risiedere (né lavorare) nel Comune ove l'abitazione è ubicata, ha 18 mesi di tempo per trasferire la sua residenza in detto Comune, decorrenti dalla data del rogito d'acquisto.

Pertanto:

- se il termine di 18 mesi stava decorrendo al 23 febbraio 2020, il decorso del periodo di 18 mesi riprenderà il 31 ottobre 2023;
- se il termine di 18 mesi avrebbe dovuto iniziare il suo decorso tra il 23 febbraio 2020 e il 30 ottobre 2023, esso inizierà invece a decorrere il 31 ottobre 2023.

In sostanza, anche se dal 1° aprile 2022 a oggi non vi era una norma di sospensione dei termini, bisogna ora considerare come se ci fosse stata.

Circa il beneficio del credito d'imposta (pari all'imposta pagata in sede di «vecchio» acquisto, nei limiti dell'imposta da pagare in sede di «nuovo» acquisto) per chi vende la sua «prima casa» e ne compra un'altra entro un anno dalla data della vendita, se il 23 febbraio 2020 stava decorrendo il periodo annuale utile al «riacquisto», tale termine riprenderà il suo decorso dal 31 ottobre 2023; e se, invece, l'atto di vendita sia stipulato tra il 23 febbraio 2020 e il 30 ottobre 2023, il periodo annuale per il riacquisto decorrerà dal 31 ottobre 2023.

Porgendo i ns. migliori saluti, si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

p.Percudani & Partners

20900 MONZA – Via Italia, 46 – Tel. 039/2351611 – Fax 039/2351616
20092 CINISELLO BALSAMO - Via XXV Aprile, 13 - Tel. 02/66049240 - Fax 02/66011465
24032 CLUSONE - Via N. Zucchelli, 2 - Tel. 039/2351611 - Fax 039/2351616
e-mail: info@percudani.it
www.percudani.it