

Risposta n. 235

OGGETTO: sospensione termini covid19 agevolazione prima casa

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il contribuente istante rappresenta di aver acquistato con atto notarile del
....2018, registrato il2018, la piena proprietà di alcune unità immobiliari di cui una
di categoria A/2 demolita, altre tre, rispettivamente di categoria A/2, C/2 e A/3
accorpate e, infine una di categoria C/2 destinata ad annesso pertinenziale.

Fa presente lo stesso che *"E' stata presentata SCIA (...) del2018 avente ad
oggetto lavori di ristrutturazioni, adeguamento sismico e contenimento
energetico, a seguito dei quali verrà realizzata un'unica unità abitativa con
annesso pertinenziale"*.

L'interpellante riferisce, che a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19
*"i lavori di ristrutturazione, di consolidamento sismico e di risparmio energetico
hanno subito notevoli ritardi nelle tempistiche e, ad oggi non risultano ancora
ultimati"*.

Ritenendo di poter usufruire della proroga concessa in virtù del decreto liquidità,

chiede *"L'individuazione del termine ultimo per la fine lavori di ristrutturazione e destinazione ad abitazione principale, al fine di usufruire dell'agevolazione prima casa relativamente all'atto di acquisto del2018, registrato (...) il2018"*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante *"ritiene che il caso prospettato debba essere risolto nel seguente modo: di poter usufruire di una proroga di 313 giorni per terminare i lavori di ristrutturazione e per perfezionare, quindi, gli impegni assunti in fase di acquisto (...) ai sensi dell'articolo 24 del D.L. 8 aprile 2020, n. 23 (termini agevolazioni prima casa)"*.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 24 del decreto legge 8 aprile 2020, n. 23 (cd. *"decreto iquidità"*, « *Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali*»), ha stabilito che *«I termini previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nonché il termine previsto dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della*

prima casa, sono sospesi nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020».

L'articolo 3, comma 11-*quinquies* del decreto legge 31 dicembre 2020, n. 183, convertito con la legge 26 febbraio 2021, n. 21 (c.d. decreto Milleproroghe) ha disposto che all'articolo 24 sopra citato *le parole «31 dicembre 2020»* sono sostituite

dalle seguenti «31 dicembre 2021».

Al riguardo, la Circolare 13 aprile 2020, n. 9/E, paragrafo 8, nel fornire chiarimenti in merito alla corretta applicazione di tale disposizione, ha specificato che i termini oggetto di sospensione sono i seguenti:

- il periodo di 18 mesi dall'acquisto della prima casa entro il quale il contribuente deve trasferire la residenza nel comune in cui è ubicata l'abitazione;

- il termine di un anno entro il quale il contribuente che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici "prima casa" nei cinque anni successivi alla stipula dell'atto di acquisto, deve procedere all'acquisto di un altro immobile da destinare a propria abitazione principale;

- il termine di un anno entro il quale il contribuente che abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso, purché quest'ultima sia stata, a sua volta, acquistata usufruendo dei benefici "prima casa".

È infine sospeso il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", stabilito per il riacquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento, in relazione a tale ultimo atto di acquisto, di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

Al riguardo, si ritiene che la predetta sospensione possa trovare applicazione solo se il "termine" di cui trattasi sia riconducibile tra quelli specificatamente elencati dal citato articolo 24 del decreto legge n. 23 del 2020.

Ciò posto, come noto, l'articolo 1, comma 1, della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, prevede l'applicazione dell'imposta di registro, tra l'altro, per gli «*Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere*» e stabilisce, inoltre, che «*Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis*», l'imposta si applica con l'aliquota del 2%.

Per quanto di interesse in questa sede, la circolare 38/E del 12 Agosto 2005 ha chiarito che l'agevolazione "prima casa", tra l'altro, *spetta per l'acquisto di appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969.*

Al riguardo, occorre considerare che il medesimo documento di prassi ha chiarito che *la sussistenza dei requisiti dell'agevolazione non può essere differita sine die* e che il contribuente, al fine di conservare l'agevolazione, debba dimostrare l'ultimazione dei lavori entro tre anni dalla registrazione dell'atto.

Con riferimento al caso di specie, la soluzione prospettata dall'istante, non può essere accolta in quanto si ritiene che il termine entro il quale l'interpellante dovrebbe ultimare i lavori intrapresi (..... 2021), non sia riconducibile tra quelli specificatamente elencati dal citato articolo 24 del decreto legge n. 23 del 2020.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)