STUDIO ASSOCIATO
ZANOVELLO
& PARTNERS
Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

AI SIGG. CLIENTI
LORO SEDI

Circolare clienti n. 6/2023

OGGETTO: Agevolazione prima casa-proroga sospensione termini al 30 ottobre 2023
Ultima proroga era durata fino al 31 marzo 2022

Il DL 198/2022 (c.d. decreto "Milleproroghe"), che è in attesa dell'ultimo via libera dalla Camera – l'esame del Ddl. in Aula è previsto per oggi –, ha spostato i termini relativi all'agevolazione "prima casa". Questi sono nuovamente sospesi dal **1° aprile 2022 fino al 30 ottobre 2023** e ricominceranno a decorrere, quindi**, il 31 ottobre 2023**.

La materia ha subito numerose proroghe, portando al 31 marzo 2022 il termine finale della sospensione dei termini di prima casa.
Dal 1° aprile 2022, venivano riconteggiati i termini di prima casa, ma ora, una norma inserita nel Milleproroghe sospende i termini previsti dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86 in tema di prima casa, nonché il termine previsto dall'art. 7 della L. 448/98 per il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, nel periodo compreso tra il 1° aprile 2022 e il 30 ottobre 2023.

Riassumendo, la sospensione dei termini potrebbe durare, quindi, 3 anni, 8 mesi e 9 giorni (dal 23 febbraio 2020 al 30 ottobre 2023).
In concreto, la sospensione riguarda le seguenti casistiche:
- il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza nel Comune in cui si trova l'immobile;
- il termine di un anno entro il quale il contribuente che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici 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 per l'alienazione della "vecchia" prima casa, nel caso in cui, al momento dell'acquisto, il contribuente fosse titolare di diritti reali su un'abitazione già acquistata con il beneficio;
- il termine di un anno tra il "vecchio" acquisto agevolato e il nuovo, per maturare il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa (art. 7 della L. 448/98).
La sospensione concerne anche i termini dell'agevolazione prima casa under 36" (in quanto sono i medesimi dell'agevolazione "prima casa").

La proroga della sospensione dei termini, introdotta dal Milleproroghe, potrebbe determinare effetti più vantaggiosi per il contribuente che non si è messo in regola a causa dell'operatività retroattiva della norma e dell'esclusione dei rimborsi. La nuova norma, infatti, nega il rimborso a chi, non potendo sapere che una futura proroga avrebbe sanato la sua posizione, abbia già pagato.

Distinti saluti.
Padova, 21 febbraio 2023

Studio Associato Zanovello & Partners

L'ELABORAZIONE DEI TESTI, ANCHE SE CURATA E REVISIONATA, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE E NON PUO' ESSERE CONSIDERATA CONSULENZA SPECIFICA

STUDIO ASSOCIATO ZANOVELLO & PARTNERS - Associazione Professionale tra Dottori Commercialisti e Esperti Contabili
35133 PADOVA – Via Pontevigodarzere n. 116- C.F. 05416250289 – P.I. 05416250289
Tel. 0498872820 – fax 0498872793 – e-mail: info@studiozanovello.it - PEC: studioassociatozanovello@legalmail.it