Fiscalità immobiliare

Covid-19 – Sospensione termini per le agevolazioni "prima casa".

di Roberto La Rosa, Dottore Commercialista e Revisore Legale

Roma, 09 aprile 2020

Inauguriamo con questo tema, delicato e decisamente importante in tema di fiscalità immobiliare, una serie di appuntamenti volti ad approfondire temi inerenti questioni economiche, fiscali e tributarie con il Dottor Roberto La Rosa, che si è messo a disposizione della Borsa Immobiliare di Roma, degli Agenti Accreditati, ma in generale dell'intero bacino di utenza dell'organismo della Camera di Commercio di Roma: professionisti e clienti potranno così chiarire eventuali dubbi su applicazione e ambito di intervento di provvedimenti degli Organi preposti.
Fabrizio Del Buono

L'art. 24 del D.l. 23/2020, in vigore dal 9 aprile 2020, ha disposto per il periodo 23 febbraio 2020 – 31 dicembre 2020 la sospensione dei termini previsti dall'art. 1 della nota II-*bis* della Tariffa parte prima allegata al d.P.R. 131/1986, per le cd. agevolazioni "prima casa", nonché del termine di cui all'art. 7 della legge 448/1998.
Come noto, la legge prevede sostanziali riduzioni delle imposte indirette sui trasferimenti per il bene "prima casa".

In generale, se la compravendita è soggetta a imposta di registro, l'acquirente deve versare tale imposta calcolata con una aliquota del 2% (anziché del 9%) sul valore catastale dell'immobile (nel caso in cui l'acquirente sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, e richieda l'applicazione del criterio del "prezzo valore"), oltre a imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

Se invece l'operazione è sottoposta a IVA, chi compra sarà tenuto a versare l'IVA determinata con l'aliquota del 4% (anziché del 10%) sul prezzo di cessione, oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Per fruire di tale beneficio occorre che siano concretamente rispettate tutte le condizioni indicate nella nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa



parte prima allegata al d.P.R. 131/1986 (T.u. Imposta di Registro).

Tra esse, è necessario che l'acquirente - nel caso in cui non sia già ivi residente – stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza nel territorio del comune in cui è ubicato l'immobile; salve le altre ipotesi contemplate dalla stessa lett. a) del citato art. 1 della nota II-*bis*, per i casi di immobile sito nel comune ove l'acquirente svolge la propria attività, o acquistato da persona trasferita o emigrata all'estero.

Le menzionate agevolazioni si perdono qualora l'immobile acquisito con detti benefici venga trasferito prima di cinque anni dalla data dell'acquisto, a meno che il contribuente proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale entro un anno da tale alienazione, giusta il comma 4 dello stesso art. 1.

In virtù del successivo comma 4-*bis*, infine, l'aliquota ridotta si applica agli atti di compravendita immobiliare anche nel caso in cui l'acquirente era già titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su altro immobile acquistato da egli stesso o dal coniuge fruendo delle agevolazioni di legge, purché quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto.

Alla luce della straordinaria necessità e urgenza di contenere gli effetti negativi che l'emergenza epidemiologica "*Covid-19*" sta producendo sul tessuto economico e sociale, il Governo è intervenuto da ultimo con il D.L. 8/4/2020 n. 23, pubblicato in pari data sulla G.U. *Edizione straordinaria* n. 94 (in vigore dal 9 aprile, *ex* art. 44), disponendo all'art. 24 la sospensione dei predetti termini per il periodo compreso tra il 23 febbraio e il 31 dicembre 2020.

Dal tenore letterale della norma si evince che il decorso dei ricordati termini di 18 mesi per

stabilire la residenza e di un anno per procedere al riacquisto di altra prima casa o per vendere l'eventuale altro immobile acquistato con agevolazioni, si ferma il 23 febbraio 2020 incluso e ricomincia per la residua durata dal 1° gennaio 2021.

La sospensione introdotta dal D.L. n. 23/2020 vale anche per il termine annuale fissato dall'art. 7, comma 1, della Legge 448/1998, limite di tempo entro cui il contribuente che ha alienato l'immobile acquisito fruendo della tassazione agevolata deve acquistarne un altro in presenza delle condizioni previste per la prima casa, al fine di vedersi riconosciuto un credito d'imposta sino a concorrenza dell'imposta di registro o sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto.

Ciò posto, per quanto riguarda i termini che – senza la sospensione in parola – sarebbero scaduti tra il 2 marzo (il primo marzo cade di domenica) e il 31 dicembre 2020, si ritiene meriti attenzione la circostanza che il 2020 è anno bisestile.

Per miglior chiarezza valga un semplice esempio: se il termine da rispettare fosse giunto a naturale scadenza il 5 marzo 2020, i giorni interessati dalla sospensione sarebbero stati 12 e dunque, computando "in coda" questi giorni, il termine sarebbe spirato il 12 gennaio 2021.

Tuttavia, ricordando che i termini di cui trattasi sono da calcolare *ex nominatione dierum*, pare condotta di buon senso e prudente conteggiare i giorni residui senza tener conto del giorno in più dell'anno bisestile, e porre quindi in essere la condotta richiesta dalla norma entro il giorno 11 gennaio 2021.

In ogni caso, un eventuale assolvimento degli oneri di legge durante la sospensione (ovviamente se il termine non sia già scaduto antecedentemente all'inizio di tale periodo) consentirebbe comunque il godimento dell'agevolazione.

