



Infostudio

27.04.2020

Agevolazioni prima casa: termini sospesi fino al 31 dicembre 2020

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa riguardo la sospensione dei termini per le agevolazioni prima casa disposta dal DL Liquidità n.23/2020.

Gli allegati da consultare:

Agevolazione prima casa.....	2
<i>Premessa</i>	<i>2</i>
<i>L'acquisto con i benefici prima casa</i>	<i>2</i>
<i>Le imposte agevolate</i>	<i>2</i>
<i>La base imponibile per il calcolo delle imposte.....</i>	<i>3</i>
<i>I requisiti per avere le agevolazioni</i>	<i>4</i>
<i>Quando si perdono le agevolazioni.....</i>	<i>5</i>
<i>La sospensione dei termini</i>	<i>6</i>
Le principali scadenze dal 27 al 30 Aprile 2020	7

Ai gentili Clienti
Loro sedi

Agevolazione prima casa

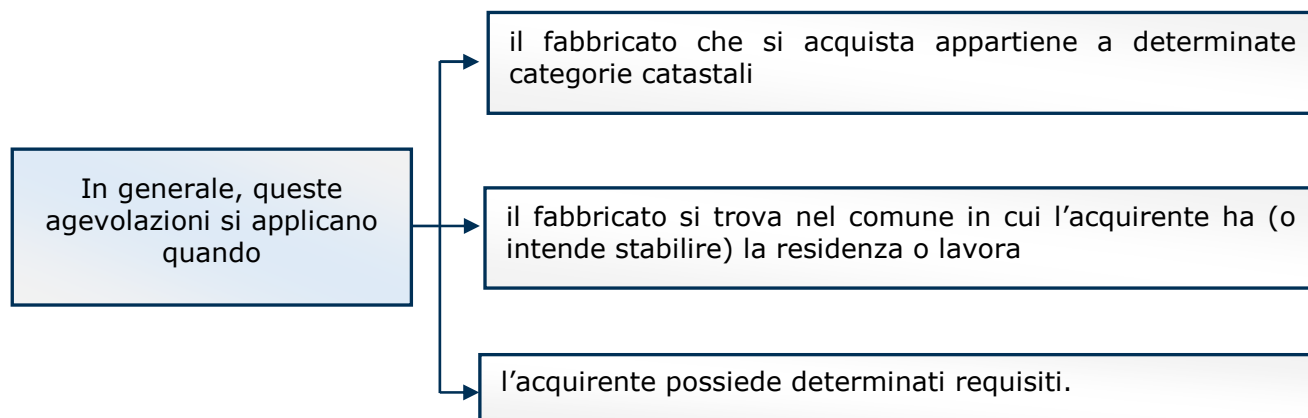
Premessa

Il Decreto c.d. "Liquidità" n.23/2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie Generale n.94 dell'8.04.2020, prevede all'articolo 24 la sospensione dei termini per le agevolazioni prima casa.

Prima di procedere all'analisi della predetta sospensione, si riporta una sintesi delle agevolazioni previste per la prima casa.

L'acquisto con i benefici prima casa

Le imposte da pagare sono ridotte quando l'acquisto viene effettuato in presenza dei requisiti "prima casa".



Le imposte agevolate

Le imposte da versare quando si compra con i benefici "prima casa" sono:

- se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione Iva:
 - ➔ imposta di registro proporzionale nella misura del 2%;
 - ➔ imposta ipotecaria fissa di 50 euro;
 - ➔ imposta catastale fissa di 50 euro;
- se si acquista da un'impresa, con vendita soggetta a Iva:
 - ➔ Iva ridotta al 4% – imposta di registro fissa di 200 euro;

- ➔ imposta ipotecaria fissa di 200 euro;
- ➔ imposta catastale fissa di 200 euro;



NOTA BENE - le stesse imposte agevolate si applicano per le pertinenze, anche se acquistate con atto separato da quello di compravendita della "prima casa".

VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o IMPRESA (con vendita esente da Iva)	REGISTRO	2% (con un minimo di 1.000 euro)
	IPOTECARIA	50 euro
	CATASTALE	
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	IVA	4 %
	REGISTRO	200 euro
	IPOTECARIA	
	CATASTALE	

La base imponibile per il calcolo delle imposte

CESSIONI CON IVA

Anche quando si acquista con i benefici "prima casa", se la vendita è soggetta a Iva, la base imponibile su cui calcolare l'imposta sul valore aggiunto (4%) è costituita dal prezzo della cessione, mentre le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa (200 euro ciascuna).



IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE


Il meccanismo del prezzo-valore si applica, per le compravendite non soggette a Iva, anche quando si acquista con i benefici "prima casa". In questo caso, il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 110.

$$\text{Valore catastale "prima casa"} = \text{Rendita catastale} \times 1,05 \times 110$$

I requisiti per avere le agevolazioni

Come si è già detto, le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" sono riconosciute in presenza di alcune condizioni e solo se l'acquirente possiede determinati requisiti.

<p>CATEGORIA CATASTALE</p>	<p>Per usufruire delle agevolazioni "prima casa", l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A/2 (abitazioni di tipo civile); • A/3 (abitazioni di tipo economico); • A/4 (abitazioni di tipo popolare); • A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare); • A/6 (abitazioni di tipo rurale); • A/7 (abitazioni in villini); • A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi). <p> ATTENZIONE! - le agevolazioni "prima casa" non sono ammesse, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).</p> <p>Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.</p>
<p>UBICAZIONE DELL'IMMOBILE</p>	<p>Altra fondamentale condizione è quella relativa al luogo in cui si trova l'immobile che si vuole acquistare. Per usufruire dei benefici, l'abitazione deve trovarsi nel territorio del comune in cui l'acquirente ha la propria residenza. Se residente in altro comune, entro 18 mesi dall'acquisto l'acquirente deve trasferire la residenza in quello dove è situato l'immobile. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto.</p>
<p>QUANDO SI HA GIÀ UNA "PRIMA CASA"</p>	<p>Dal 1° gennaio 2016, i benefici fiscali sono stati estesi anche al contribuente che è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizione però che la casa già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto. Se questo non avviene, si perdono le agevolazioni usufruite per l'acquisto del nuovo immobile e, oltre alla maggiori imposte e ai relativi interessi, si dovrà pagare una sanzione del 30%.</p> <p> NOTA BENE - l'estensione dell'agevolazione spetta anche nel</p>

	<p>caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (donazione e successione).</p> <p> ATTENZIONE - le agevolazioni "prima casa" non spettano quando si acquista un'abitazione ubicata nello stesso comune in cui si è già titolare di altro immobile acquistato senza fruire dei benefici. Questo, anche se si assume l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro un anno dal nuovo acquisto.</p>
<p>IL CREDITO D'IMPOSTA PER IL RIACQUISTO DELLA "PRIMA CASA"</p>	<p>Chi vende l'abitazione acquistata con le agevolazioni ed entro un anno ne compra un'altra in presenza delle condizioni per usufruire dei benefici "prima casa", ha diritto a un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato. Il credito d'imposta spetta anche quando il riacquisto avviene con contratto di appalto o di permuta.</p>

Quando si perdono le agevolazioni

Le agevolazioni ottenute quando si acquista un'abitazione con i benefici "prima casa" possono essere perse e, di conseguenza, si dovranno versare le imposte "risparmiate", gli interessi e una sanzione del 30% delle imposte stesse.

In particolare, in caso di decadenza:

- è dovuta la differenza tra l'imposta di registro in misura ordinaria e le imposte corrisposte per l'atto di trasferimento, una sanzione pari al 30% delle stesse imposte e il pagamento degli interessi di mora
- se la cessione è soggetta a IVA, è dovuta la differenza d'imposta non versata (ossia la differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata), una sanzione pari al 30% della differenza medesima e il pagamento degli interessi di mora.

Questo può accadere se:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false
- l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi 5 anni dalla data di acquisto, a meno che, entro un anno, non si riacquista un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale. Il requisito del riacquisto non è soddisfatto quando si stipula, entro l'anno dalla vendita del primo immobile, soltanto un compromesso, poiché con questo tipo di contratto non si trasferisce il bene
- non si sposta la residenza nel comune in cui si trova l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto

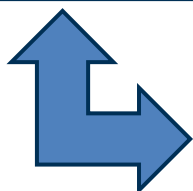
- entro l'anno dall'acquisto del nuovo immobile non viene venduto quello già posseduto, acquistato con le agevolazioni "prima casa".

La sospensione dei termini



Il Decreto c.d. "liquidità" n.23/2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie Generale n.94 dell'8.04.2020, prevede all'articolo 24 la sospensione dei termini per le agevolazioni prima casa.

La norma, tenuto conto che l'emergenza epidemiologica in corso sta provocando difficoltà nella conclusione delle compravendite immobiliari e negli spostamenti delle persone, al fine di non far decadere dal beneficio "prima casa" i soggetti potenzialmente interessati, dispone la sospensione dei termini, previsti dalla relativa normativa, nel periodo compreso tra il **23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020**, i quali torneranno a decorrere allo scadere del periodo di sospensione.



In particolare la sospensione riguarda i termini di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa allegata al DPR n. 131/1986, ovvero:

- 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 ceduto l'immobile acquistato con i benefici prima casa nei 5 anni successivi deve procedere all'acquisto di 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.



NOTA BENE - l'Amministrazione Finanziaria nella Circolare n.9/2020 ha chiarito che il periodo di sospensione in esame non si applica al termine quinquennale di decadenza dall'agevolazione in parola, previsto dal comma 4 della citata nota II-bis. 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.



ESEMPIO

Si prenda in considerazione un rogito di acquisto effettuato il 23 dicembre 2019: con la sospensione disposta il termine dei 18 mesi riprenderà dal 1° gennaio 2021, pertanto l'acquirente avrà tempo fino al 23 aprile 2022 per effettuare il cambio di residenza senza perdere le agevolazioni prima casa.



Le principali scadenze dal 27 al 30 Aprile 2020

Lunedì 27 Aprile	IVA – Scambi Intracomunitari - Elenchi INTRASTAT- Mensili N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
	IVA – Scambi Intracomunitari - Elenchi INTRASTAT- Trimestrali N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
Giovedì 30 Aprile	IVA – Acquisti intracomunitari ENC e agricoltori esonerati – Modello INTRA-12 N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
	IVA – Acquisti intracomunitari ENC- Liquidazione e versamento
	CONTRATTI DI LOCAZIONE – Registrazione e versamento
	INTERMEDIARI FINANZIARI – Comunicazione anagrafe tributaria N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
	IMPRESE DI ASSICURAZIONE – Versamento imposta sui premi ed accessori
	IMPOSTA DI BOLLO - Dichiarazione assegni circolari N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
	BOLLO VIRTUALE – Versamento seconda rata bimestrale
	BOLLO VIRTUALE – Versamento dell'imposta di bollo su libri, registri, fatture ed altri documenti informatici
	IVA - Richiesta rimborso infrannuale- modello TR N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
	ELENCHI CINQUE PER MILLE - Ricerca sanitaria N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
ELENCHI CINQUE PER MILLE - Ricerca scientifica N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]	

Cura Italia]
Organizzazioni di volontariato e ONG: redazione rendiconto annuale N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
ENTI NON-PROFIT – Rendicontazione N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
ONLUS: redazione rendiconto annuale N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
STRUTTURE SANITARIE PRIVATE - Comunicazione compensi riscossi N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
SOCIETA' DI CALCIO PROFESSIONISTICHE – Comunicazione N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
ORDINI PROFESSIONALI – Comunicazione all'anagrafe tributaria N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
Comunicazioni Varie - Anagrafe tributaria (Banche, Sim, Poste italiane Spa, Sgr, società finanziarie, società fiduciarie e tutti gli altri soggetti che pagano interessi - uffici Marittimi e gli uffici della Motorizzazione civile - sezione Nautica - Ente nazionale aeronautica civile (Enac) - circoscrizioni aeroportuali - soggetti che erogano mutui agrari e fondiari, le imprese assicuratrici e gli enti previdenziali - aziende, gli istituti, gli enti e le società - gestori di servizi di pubblica utilità - pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici - uffici pubblici – Comuni - imprese assicuratrici - imprese, gli intermediari e altri operatori delle assicurazioni.) N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
Erogazioni per "progetti culturali" – Comunicazione N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
Canone Rai - Versamento
Esonero canone Rai per gli ultrasettantacinquenni: presentazione dichiarazione sostitutiva N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
Enti creditizi – Versamento acconto sostitutiva su finanziamenti
ENTI CREDITIZI - Dichiarazione imposta sostitutiva N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
Dichiarazione annuale Iva – Invio telematico N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL

	Cura Italia]
	Esterometro – Operazioni effettuate nel I° trimestre del 2020 N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
	Vendita a distanza di beni importati o già presenti nella Ue: comunicazione trimestrale dei dati di ciascun fornitore N.B: adempimento sospeso e differito al 30 giugno 2020 [DL Cura Italia]
	<ul style="list-style-type: none"> • Elenchi Intra mensili delle cessioni di beni - servizi resi, registrati o soggetti a registrazione, relativi a gennaio - febbraio • invio telematico LIPE IVA relative ai mesi di ottobre, novembre, dicembre 2019 e al quarto trimestre 2019 <p><u>ESCLUSIVAMENTE</u> per i soggetti che alla data del 21 febbraio 2020 avevano il domicilio fiscale, la sede legale o la sede operativa nei seguenti Comuni: Bertonico, Casalpusterlengo, Castelgerundo, Castiglione d’Adda, Codogno, Fombio, Maleo, San Fiorano, Somaglia, Terranova dei Passerini e Vo’</p>