

Risposta n. 230/2025

OGGETTO: Il termine per il trasferimento della residenza per l'acquisto della "prima casa" oggetto di interventi agevolabili dal Superbonus è di trenta mesi a decorrere dal termine scaturito dalla sospensione dei termini di cui all'articolo 24 del d.l. n. 23/2020 e successive modifiche legislative e non dalla data di acquisto dell'immobile.

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

QUESITO

L'*Istante* rappresenta che in data 26 novembre 2021 ha acquistato un immobile composto da due unità abitative, all'interno di un contesto denominato come piccolo condominio, oltre al rustico ad uso stalla.

L'*Istante* ha chiesto di beneficiare nell'atto di compravendita, per l'acquisto della casa di abitazione dell'agevolazione "*prima casa*" secondo quanto disposto dall'art. 1, Nota II-bis, della Tariffa Parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n.131.

L'*Istante* ha precisato che l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione Superbonus (articoli 121 e 122 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34) con pratica edilizia CILA depositata presso il comune competente e che i lavori oggetto dell'agevolazione di cui al Superbonus sono terminati in data 29 dicembre 2023, come da comunicazione inviata al comune, mentre i lavori di ristrutturazione ordinaria/straordinaria degli immobili al momento della presentazione dell'interpello non risultano ancora terminati.

L'*Istante* ha rilevato che, *"secondo quanto contenuto nell'art 24 del d.l. n. 23/2020, 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", è stato sospeso sino al 31 dicembre 2020. Tale termine è stato ulteriormente spostato al 31 dicembre 2021 con la conversione del decreto legge n. 183/2020.*

L'articolo 3, comma 5-septies, del decreto legge n. 228/2022 ha ulteriormente modificato il termine di cui sopra, spostandolo al 31 marzo 2022 ed infine, una norma contenuta nell'articolo 3, comma 10 quinquies, del decreto legge n. 198/2022, inserito in sede di conversione della legge 24 febbraio 2023, n. 14, ha ulteriormente sospeso i termini per la fruizione del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, nel periodo compreso tra il 10 aprile 2022 e il 30 ottobre 2023.

I termini di sospensione totale, quindi, sono stati spostati dal 23 febbraio 2020 al 30 ottobre 2023".

Tanto premesso, l'*Istante* chiede di sapere se la sospensione di cui all'articolo 24 del d.l. n. 23/2020 (e successive modifiche legislative) sia applicabile al termine di trenta

mesi, di cui al comma 10-ter nell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, per stabilire la residenza di cui alla lettera a) della richiamata Nota II-bis.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che il termine per il trasferimento della residenza per l'acquisto della "*prima casa*" oggetto di interventi agevolabili dal Superbonus sia di trenta mesi a decorrere dal giorno 30 ottobre 2023 (termine scaturito dalla sospensione dei termini di cui all'articolo 24 del d.l. n. 23/2020 e successive modifiche legislative) e non dalla data di acquisto dell'immobile avvenuto in data 26 novembre 2021.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

I requisiti per fruire dell'agevolazione "prima casa" sono disciplinati dall'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e dalla relativa Nota II-bis.

Quest'ultima disposizione stabilisce, tra l'altro, che *«Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:*

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza (...).».

L'articolo 24 del decreto legge 8 aprile 2020, n. 23 (recante "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"), convertito con modificazioni dalla legge 5 giugno 2020, n. 40, aveva originariamente 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»*.

In seguito, l'articolo 3, comma 11-quinquies, del decreto-legge 31 dicembre 2020, n. 183, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2021, n. 21, ha disposto che all'articolo 24 sopra citato le parole *«31 dicembre 2020»* sono sostituite dalle seguenti: *«31 dicembre 2021»*, prorogando quindi il termine di sospensione sino al 31 dicembre 2021».

La sospensione dei suddetti termini è stata ulteriormente prorogata fino al 31 marzo 2022, in virtù della previsione recata dall'art. 5-septies del decreto-legge 30 dicembre 2021, n. 228, come modificato, in sede di conversione, dalla legge 25 febbraio 2022, n. 15.

La legge 24 febbraio 2023, n. 14, di conversione del decreto-legge n. 198 del 29 dicembre 2022, ha prorogato dal 1° aprile 2022 al 30 ottobre 2023 la sospensione della decorrenza dei termini di cui sopra. In particolare, l'art. 3, comma 10-quinquies, della legge n. 14/2023, dispone 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, di cui al 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 1° aprile 2022 e il 30 ottobre 2023. Sono fatti salvi gli atti notificati dall'Agenzia delle entrate alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, emessi per il mancato rispetto dei termini di cui alla nota II -bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e del termine di cui all'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e non si fa luogo al rimborso di quanto già versato».

In merito all'operatività di tale sospensione la circolare 13 aprile 2020, n. 9/E, paragrafo 8.1, successivamente supportata dalla circolare del 29 marzo 2022, n. 8 ha chiarito, al paragrafo 1, che tra i termini per i quali si rende applicabile la sospensione di cui sopra rientrano:

- 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 inoltre sospeso, secondo la circolare, 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, del credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

Da ultimo, si evidenzia che l'articolo 33-bis, comma 1, lettera c), del decreto legge del 31 maggio 2021, n. 77 introdotto dalla legge di conversione del 29 luglio 2021, n. 108 e in vigore dal 31 luglio 2021, ha disposto l'introduzione del comma 10-ter nell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, secondo cui *«Nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di cui al comma 1, lettere a), b) e c), il termine per stabilire la residenza di cui alla lettera a) della nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è di trenta mesi dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita»*.

Considerato l'espresso richiamo della suddetta norma, ai fini della residenza, alla Nota II-bis citata, si ritiene applicabile la sospensione dei termini di cui all'articolo 24 del decreto-legge n. 23 del 2020 anche al predetto termine di 30 mesi.

Pertanto, ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti normativamente previsti dalla richiamata Nota II-bis nonché di quelli richiesti in materia di agevolazione c.d. Superbonus, si ritiene che nel caso di specie, al fine di non decadere dal regime agevolato *"prima casa"*, il termine per stabilire la residenza nel comune di ubicazione dell'immobile agevolato (identificato al CU al Fl. 15, part. 383, sub 12), acquistato

dall'*Istante* in data 26 novembre 2021 e interessato da uno o più interventi di cui all'articolo 119, comma 1, lettere a), b) e c), del decreto legge 34/2020, sia di trenta mesi a decorrere dal 31 ottobre 2023.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto ed esula da qualsiasi valutazione in ordine all'effettiva spettanza dell'agevolazione Superbonus e dell'eventuale maturazione del credito di imposta "prima casa" nell'ipotesi di futura rivendita dell'immobile agevolato.

Resta impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)