

## PRIMA CASA: Proroga termini al 2022 - 4 marzo 2021

*In un mio precedente contributo di novembre 2020 mi riferivo tra l'altro ai termini temporali che bisogna osservare per poter accedere ai benefici fiscali "prima casa" (Imposta registro 2% invece di 9% -con imposte ipo-catastali fisse a 50 €-; Iva al 4% invece che al 10% > imposte ipo-catastali fisse a 200 €).*

*Quando infatti si acquista la prima casa senza risiedere nel comune dove si trova l'immobile si hanno 18 mesi (dalla data del rogito) per provvedere al trasferimento della residenza e laddove la persona avesse già goduto di tali benefici su altra casa, ha un anno di tempo per venderla.*

*Tali due termini erano stati congelati l'anno scorso, dall'art. 24 del decreto liquidità, dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020.*

*Informo adesso che con il decreto Milleproroghe di questi giorni, quel periodo di sospensione é stato ulteriormente prorogato fino al 31 dicembre 2021.*

*Facciamo un piccolo esempio:*

*Se al 23 febbraio 2020 stava decorrendo il termine di un anno per il riacquisto, supponiamo fossero già trascorsi 300 giorni, gli altri 65 giorni decorreranno a partire dal primo gennaio 2022. Così analogamente per il termine di trasferimento della residenza (i 18 mesi quindi andranno calcolati sommando i giorni trascorsi prima del 23 febbraio 2020 a quelli che decorreranno dopo il 1 gennaio 2022).*

*Un'altra notazione sembra importante.*

*il concetto di "prima casa" non va confuso con il concetto di "abitazione principale" per il quale occorre accanto al*

*requisito anagrafico quello della “dimora abituale” ovvero vivere nell’immobile, almeno per la maggior parte del tempo. Tale concetto rileva sia per avere l’esenzione Imu ed anche per poter detrarre il 19% degli interessi pagati sul mutuo acceso per l’acquisto di un immobile.*