

Risposta n. 205

OGGETTO: Articolo 24 del decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23 e articolo 103 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18.

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

QUESITO

La società ALFA (di seguito, anche "l'istante" o "società") chiede chiarimenti in merito alla corretta interpretazione e applicabilità, alla fattispecie rappresentata nell'istanza di interpello, della sospensione dei termini per fruire delle agevolazioni prima casa prevista dall'articolo 24 del decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23 e della «Sospensione dei termini nei procedimenti amministrativi ed effetti degli atti amministrativi in scadenza» prevista dall'articolo 103 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18.

Al riguardo, l'istante dichiara di volere *«cedere un immobile facente parte di un unico complesso integralmente ristrutturato senza aumento volumetrico»*.

La società evidenzia che l'acquirente dell'immobile ristrutturato potrebbe beneficiare delle misure agevolative disciplinate dall'articolo 16-bis del Testo unico delle imposte sui redditi (di seguito "TUIR") se l'immobile fosse stato venduto entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori, ovvero entro il 25 settembre 2020.

Tanto premesso, la società chiede di sapere se l'articolo 24 del decreto legge 8 aprile 2020, n. 23 (cd. "Decreto liquidità") che *«dilata i termini per le agevolazioni prima casa sospendendo il decorso del termine per il periodo che va dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020»* e l'articolo 103 del decreto legge n. 18 del 2020 possano essere applicati al richiamato termine di 18 mesi previsto dall'articolo 16-bis del TUIR.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che si possa applicare al termine di 18 mesi previsto dall'articolo 16-*bis* del TUIR, richiamato in premessa, per la vendita degli immobili l'articolo 24 del decreto legge 8 aprile 2020, n. 23 (cd. "Decreto liquidità") e l'articolo 103 del decreto legge n. 18 del 2020. Di conseguenza *«il decorso del termine ripartirà dal 1° gennaio 2021 e, pertanto, l'eventuale acquirente potrà accedere al credito di imposta per il recupero edilizio»*.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16-*bis*, comma 3 del TUIR prevede che *«nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.*

La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari ...».

L'articolo 24 del decreto legge 8 aprile 2020, n. 23 (cd. "Decreto liquidità") dispone la sospensione dei termini previsti dalla nota II-bis dell'articolo 1,

della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 e dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020 allo scopo di evitare la decadenza dal beneficio cd. agevolazione "prima casa".

Con la circolare 9/E del 13 aprile 2020, cui si fa rinvio per i dettagli, sono stati forniti i primi chiarimenti in merito alla predetta sospensione.

Nella fattispecie rappresentata nell'istanza, la società chiede di applicare per analogia il periodo di sospensione di cui all'articolo 24 del Decreto liquidità in relazione al termine di 18 mesi previsto dal medesimo articolo ai fini dell'applicazione della detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR.

Considerato che il citato articolo 24 del decreto legge n. 23 del 2020 - che come già detto disciplina la sospensione dei termini ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa - non prevede espressamente alcuna sospensione dei termini di cui all'articolo 16-*bis*, comma 3, del Tuir, e tenuto conto che si tratta di una norma agevolativa a carattere speciale la cui estensione in via analogica oltre i casi i casi e i tempi in essa considerati non è consentita, si ritiene che l'istante non possa beneficiare della sospensione dei termini contenuta nel richiamato articolo 24 del decreto legge n. 23 del 2020.

Parimenti, si evidenzia che i predetti termini non si ritengono prorogati neanche ai sensi dell'articolo 103 del decreto legge n. 18 del 2020, riferito alla sospensione dei termini nei procedimenti amministrativi ed effetti degli atti amministrativi in scadenza.

(firmato digitalmente)