



Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Legge di conversione n. 21/2021 del D.L. n. 183/2020, **entra in vigore dal 3 marzo il Decreto c.d. "Milleproroghe"**. Ecco quanto riguarda il settore immobiliare:

1. BENEFICI FISCALI PRIMA CASA

E' stata prorogata fino al 31 dicembre 2021 la sospensione dei termini previsti nell'ambito della disciplina volta ad agevolare l'acquisto della c.d. "prima casa", più nel dettaglio:

- il termine di 18 mesi dall'acquisto della prima casa entro il quale l'acquirente è tenuto a trasferire la residenza nel Comune in cui si trova l'abitazione;
- il termine di un anno entro il quale il contribuente acquista un altro immobile da destinare ad abitazione principale propria, dopo che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici c.d. "prima casa" prima del decorso dei cinque anni successivi alla stipula dell'atto di acquisto;
- il termine di un anno entro il quale l'acquirente che abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso

acquistata usufruendo dei benefici “*prima casa*”;

- il termine di un di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici “*prima casa*”, entro cui deve aver luogo il riacquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento, per tale ultimo atto di acquisto, di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

2. IMMOBILI DA COSTRUIRE

Viene posticipato al 1° settembre 2021 l'emanazione dei Decreti ministeriali che dovranno introdurre modelli standard di fideiussione e di polizza assicurativa a beneficio dell'acquirente, nell'ambito della disciplina a tutela degli acquirenti degli immobili da costruire.

In questo periodo, in assenza dei Decreti, il contenuto di tali atti è rimesso, quindi, alla libera volontà delle parti.

Al riguardo stiamo terminando i lavori, tramite il Centro Studi, relativi alla definizione di un modello contrattuale efficace che possa consentirci di impegnare i contraenti definendo obblighi e impegni commerciali reciproci prima di recarsi obbligatoriamente dal notaio per redigere il preliminare come prescritto dalla Legge.

3. BLOCCO SFRATTI

Vengono prorogate **al 30 giugno 2021**:

- la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze (c.d. **sfratto per morosità**), nonché di quelli adottati dal giudice dell'esecuzione relativamente ad immobili pignorati abitati dal debitore esecutato e dai suoi familiari;
- la sospensione delle **procedure esecutive immobiliari** aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore.