

9 aprile 2020 16:07

## Decreto legge "liquidità" sulle sospensioni mutui, agevolazioni prima casa e altro

di [Rita Sabelli](#)



*Ultimo aggiornamento: 3/3/2021*

Come ampiamente noto e diffuso, il decreto legge "liquidità", DL 23/2020 entrato in vigore il 9 aprile e convertito in legge dal 6 giugno 2020, è quasi esclusivamente dedicato alle imprese con le disposizioni di facilitazione per l'accesso al credito, di sospensione di adempimenti fiscali, ma anche di salute e lavoro (1).

Ci sono tuttavia alcune disposizioni che sono di interesse di tutti, e nella fattispecie per quanto ci riguarda del cittadino/consumatore.

### **Sospensione scadenza titoli di credito**

I termini di scadenza relativi a vaglia cambiari, cambiali e altri titoli di credito e ad ogni altro atto avente efficacia esecutiva, sono sospesi fino al 31 gennaio 2021. La sospensione opera a favore dei debitori e obbligati anche in via di regresso o di garanzia, salva la facoltà degli stessi di rinunciarvi espressamente. Riguarda i termini per la presentazione al pagamento, i termini per la levata del protesto e quelli per il pagamento tardivo.

Gli assegni portati all'incasso non sono protestabili fino allo stesso termine. Le sanzioni amministrative pecuniarie e accessorie si applicano in misura dimezzata se il traente, entro 60 giorni dalla data di scadenza del periodo di sospensione, effettua il pagamento dell'assegno, degli interessi, e delle eventuali spese per il protesto o per la constatazione equivalente.

Riferimenti: oltre al dl 23/2020, si veda la legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020) art.1 comma 207

### **Accesso alla sospensione delle rate dei mutui**

Per quanto riguarda l'accesso alla sospensione delle rate dei mutui accesi per l'acquisto della prima casa viene precisato in particolare che per 24 mesi dall'entrata in vigore del decreto (9 aprile 2020) l'accesso all'agevolazione è permessa anche per i mutui in essere (in ammortamento) da meno di un anno. Inoltre l'accesso è esteso, oltre che ai liberi professionisti, anche agli imprenditori individuali e ai piccoli imprenditori (art.2083 cc).

Fino al 31 dicembre 2021 a fronte delle domande di sospensione pervenute alle banche dal 28 marzo 2020 e per le quali siano verificate la completezza e la regolarità formale, la banca deve avviare la sospensione dalla prima rata in scadenza successiva alla data di presentazione della domanda. A tal fine il gestore del fondo (Consap) deve comunicare alla banca l'esito della propria istruttoria entro 20giorni, decorsi inutilmente i quali la domanda si intende comunque accolta.

Sono coinvolte nel beneficio anche le quote di mutuo. - dei soci assegnatari che si trovino nelle condizioni per fruirne - relative alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e alle relative pertinenze.

Si ricorda che l'accesso alla sospensione era già stata ampliata e semplificata [dal decreto legge "cura Italia"](#), che tra le altre cose ha disposto che per nove mesi ai fini dell'accesso non è richiesta la certificazione Isee.

Tutte le informazioni e la modulistica per la richiesta, che va inviata alla banca/controparte contrattuale del mutuo, [si trovano sul sito della Consap](#)

Riferimenti: oltre al dl 23/2020, si veda la conversione in Legge del DI ristori (dl 137/2020 convertito nella legge 176/2020 art.13 octies)

### **Sospensione termini in ambito “agevolazioni prima casa”**

Per quanto riguarda le agevolazioni “prima casa”, vengono sospesi fino a fine 2021 (per la precisione dal 23 febbraio al 31 dicembre 2021) alcuni termini riguardanti il beneficio:

- quello di 18 mesi entro cui trasferire la residenza nella casa acquistata o nel comune ove essa si trova;
- quello di decadenza dall’agevolazione che scatta se si vende una “prima casa” entro cinque anni dal suo acquisto, a meno che non venga acquistata un’altra “prima casa” entro un anno dalla vendita;
- di stretto collegamento col precedente, quello di un anno entro cui riacquistare una “prima casa” in caso di vendita della prima, con fruizione di un credito di imposta per l’imposta di registro pagata in relazione al primo acquisto.

Questa sospensione significa “blocco”, quindi il tempo trascorso fino al 23 febbraio andrà a sommarsi con quello che trascorrerà dal 1 gennaio 2022.

Nota: in prima fase la sospensione durava fino a fine 2020, prorogata a fine 2021 dalla conversione in legge del decreto milleproroghe 2021 (DI 183/2020 convertito nella Legge 21/2021 art.3 comma 11-quinquies).

Approfondimenti sul tema nella scheda pratica [AGEVOLAZIONI PRIMA CASA](#)

### **Pin INPS semplificato**

Per il periodo di emergenza l’inps può rilasciare le proprie identità digitali in maniera semplificata acquisendo telematicamente gli elementi necessari per identificare il richiedente. Ciò ferma la successiva verifica con riconoscimento diretto (o facciale da remoto) una volta cessata la situazione emergenziale.

[In merito ci risulta che l’INPS si sia già mosso, vedi il messaggio del 26 marzo scorso](#)

### **Differimento termini processuali e dei procedimenti amministrativi**

Il termine di sospensione delle udienze dei procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari, già spostato dal 9 marzo al 15 aprile dal DI 18/2020, è ulteriormente prorogato fino all’11 maggio 2020. Stessa cosa per i “termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali”.

Ci sono ovviamente delle eccezioni per alcuni procedimenti. [Per il dettaglio si veda il DI 18/2020 art.83](#)

Sospesi ulteriormente fino al 15 maggio i termini dei procedimenti amministrativi e degli atti amministrativi. La sospensione riguarda le “pratiche” della pubblica amministrazione, ovvero sia il computo di termini ordinatori o perentori, propedeutici, endoprocedimentali, finali ed esecutivi, [relativi allo svolgimento di procedimenti amministrativi su istanza di parte o d’ufficio](#), pendenti alla data del 23 febbraio 2020 o iniziati successivamente a tale data. In pratica nei conteggi dei termini non si tiene conto del periodo di tempo decorrente dal 23 febbraio al 15 maggio.

### **Sospensione temporanea delle segnalazioni alle centrali rischi e alle SIC (sistemi di informazioni creditizie)**

Per le imprese (micro piccole e medie) che beneficiano delle agevolazioni previste dal decreto “cura italia” riguardo alle sospensioni in materia di credito (art.56 comma 2 DI 18/2020 per le aperture di credito, i mutui, i prestiti), SONO sospese fino al 30 settembre 2020 le segnalazioni a sofferenza effettuate dalle banche alla Centrale Rischi della Banca d’Italia.

Stessa sospensione riguarda i SIC, sistemi di informazione creditizia, ovvero gli archivi “rischi”, o “cattivi pagatori” gestiti da soggetti privati.

Attenzione! Questa sospensione per come è scritta risulta riservata alle sole imprese che fruiscono di determinati benefici del “cura italia”. L’abbiamo riportata proprio per evidenziare ciò, il fatto appunto che non sembra essere stata pensata per i privati/consumatori.

### **Lavoratori, cassa integrazione e integrazione salariale**

Sempre in riferimento al DI 18/2020, le disposizioni dell'art.19 (Norme speciali in materia di trattamento ordinario di integrazione salariale e assegno ordinario) e dell'art. 22 (Nuove disposizione per la Cassa integrazione in deroga) si applicano anche ai lavoratori assunti dal 24 febbraio al 17 marzo 2020. [Si vedano per i dettagli gli art.19 e 22 del DI 18/2020](#)

*(1) DI 23/2020 convertito nella Legge 40/2020 artt. 11/12/24/35/36/37/37bis/41*