

DOTT. CARLO ORSENIGA

Commercialista - Revisore Contabile

20146 - MILANO - Via Sardegna, 30

Tel. +39.02.49.53.90.70 – Fax +39.02.49.53.90.71

Circolare n. 2 del 21 Febbraio 2025

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

INDICE:

- 1. PREMESSA**
- 2. CLAUSULA RISOLUTIVA DI PREMORIENZA DEL DONATARIO**
- 3. ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN UN COMUNE DIVERSO DALL'ULTIMA RESIDENZA IN ITALIA PER UN CITTADINO ESTERO**
- 4. DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE**

1. PREMESSA

Con tre interventi di prassi sono stati forniti chiarimenti in ordine all'**agevolazione «prima casa»** di cui alla Nota II-bis, articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al Dpr 131/1986.

2. CLAUSULA RISOLUTIVA DI PREMORIENZA DEL DONATARIO

Con la **Risposta 27** si afferma che - in caso di abitazione acquisita con le agevolazioni che venga donata con la **clausola risolutiva di premorienza del donatario** rispetto al donante (ossia, in caso di morte del donatario, il bene torna al donante; cfr. articoli 791 e 792 del Codice civile) - **il donante può acquistarne un'altra utilizzando i medesimi benefici**. La donazione è, infatti, immediatamente efficace, realizzando il trasferimento della titolarità dell'immobile al donatario al momento della stipula dell'atto. In tal caso è, quindi, rispettato il requisito di cui alla lettera c) della Nota II-bis, ossia *«non essere titolare (...) di altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo»*.

Infatti, al momento dell'acquisto del nuovo immobile, il donante non risulta più proprietario dell'abitazione donata (data l'immediata efficacia della donazione), rispettando così le condizioni necessarie per accedere al beneficio.

3. ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN UN COMUNE DIVERSO DALL'ULTIMA RESIDENZA IN ITALIA PER UN CITTADINO ESTERO

Con la **Risposta 28** si forniscono chiarimenti in ordine all'ipotesi di acquisto, da parte di un **residente all'estero**, di un immobile sito in un **Comune di residenza non coincidente con l'ultimo Comune di residenza precedente al**

trasferimento all'estero per ragioni di lavoro. L'Amministrazione finanziaria chiarisce che, coerentemente con l'interpretazione letterale e con la volontà espressa dalla norma, l'applicazione del regime agevolativo può essere riferita all'acquisto di immobili siti **in ogni Comune nel quale il soggetto abbia risieduto o abbia svolto la propria attività**, indipendentemente dalla circostanza che si tratti dell'ultimo Comune di residenza o in cui egli abbia svolto tale attività, prima del trasferimento all'estero. Tale soluzione si pone in linea con il fatto che l'agevolazione in parola è applicabile anche nell'ipotesi di acquisto, da parte del residente all'estero, di un immobile situato nel Comune di nascita, anche laddove il contribuente non vi abbia mai risieduto. Ai sensi della lettera a) dell'articolo 1 della Nota II-bis, Tariffa, Parte Prima, Dpr 131/1986, come modificata dall'articolo 2, DI 69/2023, per beneficiare dell'agevolazione occorre che l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno 5 anni, nel Comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento. Al riguardo, la circolare 16 febbraio 2024, n. 3/E ha chiarito che il beneficio fiscale, in ragione dell'intervento normativo, viene ancorato a un criterio oggettivo, **svincolandolo da quello della cittadinanza**. Pertanto, possono accedere al beneficio fiscale in esame le persone fisiche che, **contestualmente**:

- si siano trasferite all'estero per ragioni di lavoro. Attesa la diversa formulazione della disposizione in commento rispetto alla versione previgente, il requisito agevolativo deve ritenersi riferibile a qualsiasi tipologia di rapporto di lavoro (non necessariamente subordinato) e deve sussistere già al momento dell'acquisto dell'immobile. Il trasferimento per ragioni di lavoro, verificatosi in un momento successivo all'acquisto dell'immobile, non consente, quindi, di avvalersi del beneficio fiscale;

- abbiano risieduto in Italia per almeno 5 anni, o vi si è svolto, per il medesimo periodo, la loro attività, anteriormente all'acquisto dell'immobile. A tal proposito si precisa che, con detto termine, s'intende ricomprendere ogni tipo di attività (comprese quelle svolte senza remunerazione). Si precisa che, per la verifica del requisito temporale della residenza, nonché di quello relativo all'effettivo svolgimento in Italia della propria attività, il quinquennio non dev'essere necessariamente inteso in senso continuativo;

- abbiano acquistato l'immobile nel Comune di nascita, ovvero in quello in cui avevano la residenza o svolgevano la propria attività prima del trasferimento.

In ogni caso, per fruire dell'agevolazione, devono ricorrere anche le condizioni di cui alle lettere b) (assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso Comune) e c) (novità nel godimento dell'agevolazione) della Nota II-bis, mentre non è richiesto, per queste specifiche ipotesi, che il contribuente stabilisca la propria residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato o che lo destini ad abitazione principale. Ai fini dell'applicabilità dell'agevolazione da parte del residente all'estero, è necessario valutare quale sia la corretta interpretazione da attribuire alla locuzione «**prima del trasferimento**», ossia se il Comune, in cui è situato l'immobile da acquistare, debba coincidere con quello dell'ultima residenza (o di svolgimento della propria attività) immediatamente antecedente al trasferimento all'estero, ovvero se rispetti la condizione *de qua* anche qualsiasi Comune di residenza (o di svolgimento dell'attività) precedente. Nella relazione illustrativa del 13 giugno 2023 relativa al DL 69/2023, in merito all'articolo 2, si afferma che l'agevolazione viene ancorata a un **criterio oggettivo** svincolandola dal criterio di cittadinanza, oggetto della contestazione. L'agevolazione, inoltre, non sarebbe fruibile su tutto il territorio nazionale, ma in un Comune con cui si manifesta un vincolo, individuato da nascita, residenza o attività lavorativa. Il legislatore, pertanto, ha inteso valorizzare il collegamento tra il soggetto che si è trasferito all'estero per motivi di lavoro e il territorio in cui è nato, ha risieduto o ha svolto la propria attività. Tale collegamento viene assicurato con riferimento ad ogni Comune nel quale il soggetto ha risieduto o ha svolto la propria attività, indipendentemente dalla circostanza che si tratti dell'ultimo Comune in cui ha risieduto o svolto la propria attività, prima del trasferimento all'estero.

4. DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE

Con la **Risposta 29** viene affrontato il tema della **decadenza dall'agevolazione**, in caso di **vendita infraquinquennale dell'immobile** agevolato sito in Italia e di **riacquisto entro l'anno di un terreno edificabile** sito all'estero, su cui costruire un fabbricato da adibire ad abitazione principale.

DOTT. CARLO ORSENIGA

In tale ipotesi **non** opera la decadenza dell'agevolazione in quanto il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile sito in Italia, ha acquistato all'estero un terreno edificabile, purché:

- a) l'immobile venga costruito nei suoi aspetti strutturali essenziali **entro un anno** dalla precedente alienazione;
- b) l'immobile venga adibito ad abitazione **principale**;
- c) venga presentata **adeguata documentazione** all'ufficio competente, tradotta in lingua italiana (tra cui il rogito notarile abitativo).

- * -

Rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con i migliori saluti.

Dott. Carlo Orseniga

