

AGENZIA DELLE ENTRATE

Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori
autonomi ed enti non commerciali

Risposta n. 627 del 27 settembre 2021

OGGETTO: Agevolazioni 'prima casa', riacquisto in Italia da soggetto residente all'estero.

QUESITO

L'istante, residente all'estero e iscritto all'A.I.R.E., espone che, con atto notarile del 16 gennaio 2020, acquista un immobile, allo stato grezzo, da destinare ad abitazione principale, chiedendo le agevolazioni per la "prima casa".

Il predetto immobile viene rivenduto in data 22 marzo 2021. Successivamente, con atto notarile del 23 marzo 2021, l'istante riacquista:

- a) un immobile sito in Italia (cat. A/3);
- b) un garage pertinenziale (cat. C/6);
- c) un posto auto scoperto riportato cat. (C/6).

Per l'appartamento e per l'autorimessa pertinenziale ha chiesto l'applicazione dei benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa" e relativa pertinenza, ai sensi della disposizione di cui al n. 21 della tabella A, Parte II, allegata al d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

Ciò premesso, l'istante chiede chiarimenti in ordine all'obbligo di trasferire residenza nel Comune in cui ha riacquistato la nuova abitazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di non dover trasferire, entro i 18 mesi dall'acquisto del suddetto immobile, la propria residenza nel Comune di X, per le seguenti considerazioni.

Con la circolare n. 19/E del 1 marzo 2001 (paragrafo 2.1.2), è stato chiarito che il cittadino emigrato all'estero può acquistare in regime agevolato l'immobile ovunque sia l'ubicazione. In tal caso, il legislatore non ha previsto l'obbligo di stabilire entro diciotto mesi la propria residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato; tale principio è confermato con la circolare n. 38/E del 12 agosto 2005.

L'istante osserva, inoltre, che, per un caso analogo, la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 15617 del 2014, ha stabilito che il contribuente - cittadino italiano emigrato all'estero, che riacquista entro un anno l'immobile, non decade dall'agevolazione fruita per il primo acquisto anche se non trasferisce la residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile riacquistato.

Secondo i Supremi Giudici, in tal caso, ai fini della conservazione dell'agevolazione per il primo acquisto, è sufficiente che il contribuente residente all'estero dichiari in atto la volontà di adibire il secondo immobile ad abitazione principale, non essendo tenuto a trasferire la sua residenza.



A parere dell'istante, la ratio della norma è quella di riconoscere, per i soggetti che lavorano all'estero, l'esonero del requisito della correlazione tra Comune di ubicazione dell'immobile e luogo di residenza.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'acquisto della "prima casa" da impresa costruttrice è disciplinata dalla disposizione del n. 21 della Tabella, Parte II, allegata al d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, che prevede l'applicazione dell'aliquota IVA nella misura ridotta del 4% per le cessioni di «case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla Nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta Nota».

La vigente Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1, della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), prevede, tra le condizioni per poter fruire del beneficio, alla lettera a) «che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto».

Ai sensi del comma 4 della citata Nota, nelle ipotesi in cui i beni acquistati con l'agevolazione vengano alienati prima del decorso dei cinque anni dalla data di acquisto, l'ufficio presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti, per gli acquisti soggetti ad IVA, la differenza fra l'imposta sul valore aggiunto calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima e recuperare gli interessi di mora.

Tuttavia, l'ultimo capoverso dello stesso comma prevede che «Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.».

In linea generale, dunque, la decadenza è evitata, se il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire "a propria abitazione principale".

In base alla citata Nota II-bis, per il cittadino emigrato all'estero, già in sede del primo acquisto, l'agevolazione spetta a condizione che «l'immobile acquistato costituisca la 'prima casa' nel territorio italiano».

Al riguardo, come chiarito dalla circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, l'agevolazione compete a condizione che l'immobile sia ubicato in qualsiasi punto del territorio nazionale, senza, peraltro, che sia necessario per l'acquirente stabilire entro diciotto



mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato (cfr. anche circolare n. 19/E del 1 marzo 2001, paragrafo 2.1.2. e circolare n. 1 del 2 marzo 1994 capitolo I, paragrafo 2, lett. b).

Premesso quanto sopra, in relazione alla fattispecie in esame, si ritiene che, coerentemente alla disposizione relativa alla fruizione dell'agevolazione in sede di (primo) acquisto da parte del cittadino residente all'estero, anche in sede di riacquisto di altra abitazione sul territorio nazionale, non sia necessario ottemperare all'obbligo di adibire il nuovo immobile ad abitazione principale.

Si ritiene, infatti, che tale obbligo (analogamente all'obbligo di residenza) non possa essere imposto ai cittadini che vivono stabilmente all'estero e che, pertanto, si trovano nella impossibilità di adibire la casa acquistata "a propria abitazione principale".

Si rammenta, infine, che la citata circolare n. 38/E del 2005 ha chiarito che la condizione di emigrato all'estero non deve necessariamente essere documentata con un certificato di iscrizione all'AIRE, ma può essere autocertificata dall'interessato con una dichiarazione resa nell'atto di acquisto. Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

LA DIRETTRICE CENTRALE

