

Risposta n. 28/2025

OGGETTO: Applicabilità dell'agevolazione cd. "prima casa" nelle ipotesi di acquisto, da parte del residente all'estero, dell'immobile sito in un comune di residenza non coincidente con l'ultimo comune di residenza precedente al trasferimento.

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

QUESITO

L'*Istante* dichiara di risiedere per lavoro nello *Stato X* e di essere iscritto all'A.I.RE dal 2013. Con la presente istanza, manifesta la sua intenzione di acquistare, usufruendo dell'agevolazione cd. "prima casa", la proprietà di un immobile (cat. A/3) in Italia nel comune di *Y*, da destinare ad abitazione.

In particolare, l'*Istante* afferma di essere nato in Italia nel comune di *Z* nel 1984 e di aver risieduto, da allora, con la sua famiglia nel comune di *Y* fino al 2009 e,

successivamente, fino al 2013 di aver risieduto nel comune di *W*, per poi trasferirsi definitivamente e per motivi di lavoro nello *Stato X*.

Ciò premesso, l'*Istante* chiede chiarimenti in ordine alla sussistenza, nel caso di specie, dei requisiti previsti dalla Nota II-*bis*, comma 1 lettera *a*) dell'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, per gli acquirenti trasferiti all'estero per motivi di lavoro, secondo cui l'immobile da acquistare debba trovarsi nel comune di nascita o in quello in cui l'acquirente aveva la residenza o svolgeva la propria attività *prima del trasferimento* all'estero.

Al riguardo, in assenza di ulteriori precisazioni nel testo normativo, l'*Istante* chiede se la locuzione temporale "prima del trasferimento" debba intendersi riferita solo al Comune in cui ha risieduto immediatamente *prima* del trasferimento all'estero, ovvero più genericamente ad uno dei Comuni nei quali ha risieduto antecedente al trasferimento per ragioni lavorative, includendo, quindi, come nel caso prospettato, anche l'originaria residenza.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* non prospetta alcuna soluzione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 2, comma 1, del decreto legge 13 giugno 2023, n.69 ha modificato la Nota II-*bis*, comma 1, lettera *a*) dell'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni in materia di imposta di registro approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR), relativa alla

disciplina agevolativa per le ipotesi di acquisto di "*prima casa*" in Italia da parte di un soggetto trasferito all'estero per ragioni di lavoro.

Ai sensi della lettera *a)* della Nota II-*bis*, come modificata dall'articolo 2 del citato decreto legge n. 69 del 2023, per beneficiare dell'agevolazione in parola, occorre *«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 l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni, nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento. 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»*.

Al riguardo, la circolare del 16 febbraio 2024, n. 3/E ha chiarito che *«Il beneficio fiscale, in ragione dell'intervento normativo, viene pertanto 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 in questione;

- abbiano risieduto in Italia per almeno cinque anni, o ivi svolto, per il medesimo periodo, la loro attività, anteriormente all'acquisto dell'immobile. A tal proposito si precisa che, con detto termine, si intende ricomprendere ogni tipo di attività, ivi incluse 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 deve essere necessariamente inteso in senso continuativo;

- abbiano acquistato l'immobile nel comune di nascita, ovvero in quello in cui avevano la residenza o in cui 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 per il primo acquisto 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 citato decreto legge n. 69 del 2023, in merito all'articolo 2, si afferma che l'agevolazione in commento 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 dalla nascita, residenza o attività lavorativa.»*.

Il legislatore, pertanto, nell'individuare i requisiti per fruire del beneficio in argomento, 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. Si tratta, in ogni caso, di comuni rispetto ai quali il soggetto ha manifestato, nel corso del tempo, interessi personali, familiari o lavorativi, avendovi risieduto o svolto attività.

Al riguardo sia il dato letterale che la *ratio legis*, sottesa alla modifica intervenuta, rendono sistematicamente coerente l'applicazione del regime agevolativo in esame nel caso di acquisto dell'immobile in uno dei comuni in cui il contribuente ha risieduto o svolto la propria attività prima del trasferimento all'estero, non limitandolo esclusivamente all'ultimo comune di residenza (o in cui ha svolto l'attività) nel periodo immediatamente precedente al trasferimento stesso. Tale soluzione, d'altronde, risulta in linea con la fruizione dell'agevolazione "prima casa" nell'ipotesi di acquisto di un

immobile nel comune di nascita da parte del residente all'estero, anche laddove il contribuente non abbia mai risieduto in quel comune.

Nel caso di specie, l'*Istante* intende acquistare un immobile nel comune di *Y*, in cui lo stesso ha risieduto prima di spostare la propria residenza nel comune di *W* negli anni immediatamente precedenti al suo trasferimento nello *Stato X* per motivi lavorativi.

Ciò posto, ferma restando la sussistenza di tutte le altre condizioni previste dal regime agevolativo in esame, alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che l'*Istante* possa usufruire dell'agevolazione cd. "prima casa" per l'acquisto dell'immobile nel comune di *Y*.

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.

Resta impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)