

Risposta n. 238/2024

OGGETTO: Agevolazione "prima casa" soggetto AIRE rientrato in Italia

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

QUESITO

L'Istante rappresenta che:

- dal xxxx al yyyy è stata residente in Italia dove ha svolto attività lavorativa;
- dal yyyy si è trasferita all'estero per motivi di lavoro;
- dal 0000 è iscritta all'A.I.R.E.;
- nel zzzz è rientrata *«temporaneamente in Italia per la necessità di collaborare nell'assistenza familiare»* ove ha lavorato e lavora attualmente, con contratti a tempo determinato;
- con atto notarile di compravendita del 2023 e *«successivo atto definitivo ... (trascorsi i termini previsti per l'esercizio del diritto di prelazione)»* ha acquistato una

abitazione in Italia, fruendo delle agevolazioni c.d. "*prima casa*" e, a tal fine, dichiarava in atto che *«l'immobile è ubicato nel Comune ove intende stabilire la propria residenza entro diciotto mesi»* dall'acquisto.

Ciò premesso, *l'Istante* fa presente di essere interessata al mantenimento della residenza all'estero e l'iscrizione all'A.I.R.E. e, dunque, per conservare le agevolazioni in esame, chiede di poter procedere alla rettifica della dichiarazione precedentemente resa in relazione al trasferimento della residenza entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto, tramite un atto integrativo, redatto secondo le medesime formalità giuridiche del precedente atto d'acquisto, da registrare presso lo stesso Ufficio di registrazione del suddetto atto originario.

L'Istante, in particolare, intende dichiarare il possesso dei requisiti previsti per gli acquirenti trasferiti all'estero per ragioni di lavoro e, più precisamente, che: al momento della stipula del contratto di compravendita era cittadina italiana trasferita all'estero, iscritta all'AIRE dal 0000; di essersi trasferita all'estero ove ha svolto la propria attività lavorativa; che nei cinque anni precedenti il trasferimento è stata residente in Italia; che l'immobile è ubicato nel comune dove risiedeva prima del trasferimento all'estero.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter *«mantenere l'applicazione delle agevolazioni c.d. "prima casa", come prevista per gli acquirenti che si siano trasferiti all'estero per ragioni di lavoro»*, in quanto *«l'iscrizione all'A.I.R.E. e l'attività lavorativa svolta all'estero qualificano la sottoscritta [ndr. l'Istante] come "persona fisica trasferita all'estero per motivi di lavoro", essendo temporanea e non duratura l'attuale permanenza in Italia e*

non rilevandosi nelle norme alcun limite temporale di durata minima né di continuità temporale dell'attività lavorativa all'estero».

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" sono disciplinate dalla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al decreto del Presidente della Repubblica del 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR). La fruizione dell'agevolazione è subordinata al possesso dei requisiti, di carattere oggettivo e soggettivo, stabiliti dalla citata Nota II-bis.

In particolare, si rammenta che l'articolo 2, comma 1, del decreto legge 13 giugno 2023, n.69 ha modificato la Nota II-bis, comma 1, lettera a) concernente l'applicazione dell'agevolazione in esame per le ipotesi di acquisto della "prima casa" in Italia da parte di un soggetto «*trasferito all'estero per ragioni di lavoro*».

Ai sensi della citata lettera a), 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 chiarisce 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».

Per fruire dell'agevolazione, devono ricorrere naturalmente 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.

Premesso quanto sopra, dunque, possono accedere al beneficio fiscale in esame, tra l'altro, le persone fisiche che, contestualmente al ricorrere dei suddetti requisiti, *«siano trasferite all'estero per ragioni di lavoro»* al momento dell'atto di acquisto dell'abitazione in Italia.

Come riportato sopra, infatti, il requisito del trasferimento all'estero per ragioni di lavoro *«deve sussistere già al momento dell'acquisto dell'immobile»*.

Tale ultima circostanza assume rilievo dirimente nella fattispecie in esame, in cui, come dichiarato e qui assunto acriticamente, *l'Istante* è rientrato in Italia e al momento dell'acquisto dell'immobile svolgeva la propria attività lavorativa in Italia. Ne consegue, quindi, che ai fini del quesito in esame, non risulta integrato, al momento dell'acquisto dell'immobile, il presupposto di acquirente *"trasferito all'estero per ragioni di lavoro"*.

Ciò posto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che, nella fattispecie in esame, *l'Istante* non possa procedere alla rettifica della dichiarazione precedentemente resa nell'atto di acquisto in relazione al trasferimento della residenza, entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto, tramite un atto integrativo, redatto secondo le medesime formalità giuridiche del precedente atto d'acquisto, da registrare presso lo stesso Ufficio di registrazione del suddetto atto originario.

Il mancato rispetto dell'impegno assunto in atto a trasferire la residenza, entro diciotto mesi, nel Comune ove è ubicato l'immobile, comporta quindi la decadenza dalle agevolazioni fruite per l'acquisto della *"prima casa"*.

Al riguardo, si rappresenta che con la risoluzione 31 ottobre 2011, n. 105/E, è stato chiarito che *«laddove sia ancora pendente il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza, l'acquirente che si trovi nelle condizioni di non*

poter rispettare l'impegno assunto, anche per motivi personali, possa revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto dell'immobile», presentando un'apposita istanza all'Ufficio presso il quale l'atto è stato registrato e chiedendo la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione, senza applicazione di sanzioni.

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.

**IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)**