

Risposta n. 312/2025

OGGETTO: Il soggetto, iscritto all'AIRE, e trasferitosi all'estero per ragioni di lavoro, nel rispetto di tutti i requisiti normativamente previsti, può fruire delle agevolazioni prima casa, così come stabilito dall'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 13 giugno 2023, n.69 che ha modificato la Nota II-bis, comma 1, lettera a) dell'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR, in caso di acquisto di immobile nel comune in cui ha svolto l'intero percorso scolastico e universitario.

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

QUESITO

L'*Istante* espone che è nato ad Alfa, risiede all'estero per motivi di lavoro dal 2009 ed è iscritto all'AIRE.

L'*Istante* dichiara che ha risieduto dal 1987 al 2005 nel comune di Beta, dove si è stabilita la famiglia di origine e dove ha sviluppato i propri legami familiari e affettivi.

Durante tale periodo ha svolto l'intero percorso scolastico a Gamma, ove ha frequentato le scuole medie, le scuole superiori e l'università.

Successivamente, per motivi di lavoro, ha risieduto nel comune di Delta dal 2005 al 2009 ed è stato domiciliato a Zeta dal 2008 al 2009.

L'*Istante* risiede continuativamente all'estero per motivi professionali dal 2009.

Lo stesso dichiara che intende acquistare un immobile ad uso abitativo nel comune di Gamma e chiede di sapere se per tale acquisto potrà usufruire delle agevolazioni *c.d. prima casa*, previste per i cittadini italiani residenti all'estero, così come stabilito dall'articolo 2, comma 1, del decreto legge 13 giugno 2023, n. 69 che 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), nonostante l'immobile non sia ubicato nel comune di nascita né in quello dell'ultima residenza anagrafica in Italia.

L'*Istante* precisa, inoltre, di non essere attualmente proprietario, né in forma esclusiva né in comproprietà, di alcun immobile acquistato con le agevolazioni *prima casa*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di poter usufruire delle agevolazioni *prima casa*, così come stabilito dall'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 13 giugno 2023, n.69 che ha modificato la Nota II-bis, comma 1, lettera a) dell'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR in caso di acquisto di immobile a Gamma, città con cui ha un legame sostanziale perché vi ha svolto l'intero percorso scolastico e universitario.

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 (TUR) relativamente alla disciplina agevolativa prevista 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) (non titolarità di diritti di proprietà o altri diritti reali su tutto il territorio nazionale su altra casa di abitazione) 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.

In merito all'interpretazione del termine attività, il summenzionato documento di prassi richiama la circolare del 2 marzo 1994, n. 1 del Ministero delle Finanze

- Dip. Entrate Aff. Giuridici Serv. IV, in cui, con riferimento all'ubicazione delle unità immobiliari non di lusso adibite ad abitazioni dell'acquirente, per cui venivano attribuite agevolazioni tributarie ai fini dell'imposta di registro in caso di acquisto, è stato specificato che *«Per quanto attiene all'acquisto effettuato nel comune ove l'acquirente svolge la propria attività, si precisa che il legislatore, con detto termine, ha inteso ricomprendere ogni tipo di attività ivi incluse quelle svolte senza remunerazione, come ad esempio le attività di studio, di volontariato e sportiva»*.

Tale interpretazione è stata ribadita dalla circolare del 1° marzo 2001, n. 19.

Nel caso esaminato l'*Istante* dichiara che intende acquistare un immobile in un *"comune in cui ha svolto l'intero percorso scolastico"* comprendente anche l'università.

Pertanto, nel rispetto di tutti i requisiti normativamente previsti, si ritiene che possa fruire delle agevolazioni *prima casa*, così come stabilito dall'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 13 giugno 2023, n.69 che ha modificato la Nota II-bis, comma 1, lettera a) dell'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR in caso di acquisto di immobile a Gamma, comune in cui ha svolto l'intero percorso scolastico e universitario.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione nel contenuto.

Resta impregiudicato il potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)