

AGEVOLAZIONI

Agevolazione prima casa e riacquisto all'estero

di **Stefano Rossetti**



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 TUR.

Tale disposizione prevede l'applicazione dell'**imposta di registro** nella misura del 2 per cento per i **trasferimenti e la costituzione di diritti reali di godimento che hanno per oggetto case di abitazione**, ad eccezione di quelle di categoria catastale **A/1, A/8 e A/9**, ove ricorrano le condizioni previste dalla Nota II-bis.

Il **comma 4** della Nota II-bis ex [articolo 1](#) della Tariffa, Parte I, allegata al TUR disciplina la **decadenza dall'agevolazione** fruita in sede di acquisto, prevedendo che «*in caso di (...) trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. (...) 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 merito a tale ultima previsione, l'Amministrazione finanziaria, con la [circolare 31/E/2010](#) (par.3.2), ha chiarito che tale ultima previsione "*costituisce una eccezione alla regola della decadenza dai benefici prima casa in caso di vendita infraquinquennale dell'immobile, eccezione che può trovare applicazione solo nell'ipotesi in cui l'immobile, oggetto del riacquisto, venga adibito ad abitazione principale del contribuente. La riportata disposizione conferisce, infatti, primaria rilevanza a tale requisito, la cui sussistenza deve essere verificata ai fini della esclusione della regola decadenziale. Proprio al fine di assicurare il rispetto di tale condizione, deve ritenersi che anche nell'ipotesi in cui l'immobile acquistato sia situato in uno Stato estero non si decade dall'agevolazione, sempreché sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale*".

Sulla base di quanto sopra, dunque, la **sussistenza dei requisiti per non incorrere nella decadenza dall'agevolazione** fruita, ossia che il riacquisto dell'immobile sito all'estero sia stato effettuato entro un anno dall'alienazione dell'immobile agevolato sito in Italia e che la nuova abitazione sia destinata a dimora abituale dei contribuenti stessi, **può essere attestata dal soggetto estero presentando adeguata documentazione all'Amministrazione finanziaria.**

In merito alla documentazione da presentare l'Agenzia delle Entrate, con la [risposta ad istanza di interpello n. 126/2021](#) ha chiarito che sotto il profilo probatorio potrebbero essere funzionali sia la **copia del rogito notarile** di acquisto dell'abitazione sita all'estero, sia la **documentazione comprovante la dimora abituale nell'immobile acquistato all'estero**, come fatture di fornitura di luce, acqua o gas intestate agli istanti, con riferimento al medesimo immobile.

I suddetti documenti devono essere muniti di 'apostille' e **tradotti in lingua italiana** (Convenzione dell'Aja del 5 ottobre 1961).

Tale documentazione potrà essere **inviata tramite posta elettronica certificata (PEC) ovvero raccomandata A/R all'ufficio dell'Agenzia delle entrate** ove è stato registrato l'atto di acquisto dell'immobile sito in Italia.