

IMPOSTE INDIRECTE

Il trasferimento all'estero non comporta la decadenza dall'agevolazione "prima casa"

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.

Nello specifico, l'agevolazione spetta al verificarsi delle seguenti condizioni:

- **l'immobile deve essere ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha fissato la residenza** (ovvero la stabilisca in tale Comune entro diciotto mesi dall'acquisto) 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 (lettera a) della Nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al TUR). A questo proposito occorre sottolineare che, per quanto concerne la residenza, con diversi documenti di prassi, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che, ai fini dell'agevolazione "prima casa", **fa fede la data della dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato al Comune ai sensi del D.P.R. 223/1989, concernente l'approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente**, sempre che risulti accolta la richiesta di iscrizione nell'anagrafe ([circolare 1/1994](#) e circolari [19/E/2001](#) e [38/E/2005](#));

- nell'atto di acquisto, l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare (lettera b) della Nota II-bis dell'[articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al TUR](#));
- nell'atto di acquisto, l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo (lettera c) della Nota II-bis dell'[articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al TUR](#)).

All'atto dell'integrazione dei requisiti sopra elencati l'agevolazione è fruibile da parte del contribuente e il successivo **spostamento della residenza non dovrebbe assumere alcun rilievo**.

Ciò è ricavabile, indirettamente, dal fatto che il comma 4 della Nota II-bis ex [articolo 1 della Tariffa, Parte I](#), allegata al TUR, disciplinando la decadenza dal beneficio, **non menziona lo spostamento della residenza** ma si limita a prevedere 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”*.

Su questa conclusione convergono la giurisprudenza (Corte di Cassazione, [sentenza n. 2181 del 06.02.2015](#), Corte di Cassazione, ordinanza n. 11274 del 31.05.2016) e la prassi (risposta ad istanza di interpello n. 399/2022), in ragione del fatto che il **dato anagrafico prevale sulle risultanze fattuali in base al principio della unicità del procedimento amministrativo inteso al mutamento della iscrizione anagrafica**, sancito dall'[articolo 18, comma 2, D.P.R. 223/1989](#), che, nell'affermare la necessità della saldatura temporale tra cancellazione dall'anagrafe del Comune precedente e iscrizione in quella del Comune di nuova residenza, stabilisce che **la decorrenza è quella della dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato nel Comune di nuova residenza**.

Pertanto, sulla base di quanto sopra, una volta che l'acquirente abbia soddisfatto la condizione di cui alla richiamata lettera a) della Nota II-bis entro il termine di legge, **lo spostamento successivo della residenza dal Comune in cui è situato l'immobile agevolato non comporta la decadenza dall'agevolazione in argomento e non è dovuto il pagamento di ulteriore imposta** (cfr. Corte di Cassazione, sentenza n. 14510 del 15.07.2016).