



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

I requisiti per accedere ai benefici prima casa

di Laura Mazzola

Seminario di specializzazione

Accise e imposte indirette sulla produzione e sui consumi

[Scopri di più](#)

In generale, il contribuente, al fine di poter usufruire dell'**agevolazione per l'acquisto della "prima casa"**, deve avere la propria **residenza nel territorio del comune in cui ha o stabilisca, entro diciotto mesi, la propria residenza**.

Infatti, come disciplinato dalla **nota II-bis, articolo 1, della Tariffa allegata al Testo unico dell'imposta di registro (D.P.R. 131/1996)**, per usufruire dell'agevolazione in esame, con aliquota pari al 2%, devono ricorrere determinati requisiti.

In particolare, il contribuente 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;**
- **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 di altra casa di abitazione acquistata dallo stesso o dal coniuge con le agevolazioni.**

Inoltre, l'immobile, **non considerato di lusso** (categorie catastali A/1, A/8 e A/9), deve essere **ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività**.

In alternativa, l'acquirente può stabilire la residenza, all'interno del territorio comunale della nuova abitazione, **entro un termine di diciotto mesi dalla data dell'acquisto**.

Tale obbligo deve essere **riportato, a pena di decadenza, in atto**.

Spetta, pertanto, all'Amministrazione finanziaria, verificare che l'impegno assunto dal contribuente, in merito al cambio residenza, sia stato effettivamente mantenuto.

L'eventuale inadempimento, come indicato anche dai giudici di legittimità (Cassazione n.



26599/2022, Cassazione n. 17867/2022 e Cassazione n. 17629/2021), comporta la **decadenza dal beneficio, anticipato al momento della registrazione**, a nulla rilevando impossibilità fisiche o economiche.

Per quanto riguarda l'immobile del **lavoratore trasferito all'estero per ragioni di lavoro**, ma che ha **risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni**, fermi gli altri requisiti, deve essere ubicato alternativamente:

- nel **comune di nascita**;
- nel **comune in cui aveva la residenza**;
- nel **comune in cui svolgeva la propria attività prima del trasferimento all'estero**.

Tale ultima “indicazione” è entrata in vigore lo scorso 14.6.2023, a seguito dell’adeguamento alle osservazioni emerse nella procedura d’infrazione n. 2014/4075, nella quale **era stata rilevata una discriminazione**, all’accesso al beneficio, **basata sulla sola cittadinanza**.

L’Agenzia delle entrate, con la [circolare n. 3/E/2024](#), ha precisato che il riferimento al rapporto di lavoro deve essere inteso come riferito a **qualsiasi tipologia di rapporto di lavoro** (non necessariamente subordinato).

Inoltre, **il rapporto di lavoro deve sussistere già al momento dell’acquisto** dell’immobile con le agevolazioni.

Infine, in merito al requisito quinquennale di legame con l’Italia, l’Agenzia delle entrate precisa che l’attività potrebbe anche **essere stata esercitata non continuativamente e senza remunerazione**.