

BILANCIO

Le nuove regole sulla “prima casa” per chi si trasferisce all'estero

di **Francesca Benini**

Seminario di specializzazione

Accise e imposte indirette sulla produzione e sui consumi

Scopri di più

L'Agenzia delle entrate, con la [circolare n. 3/E/2024](#), ha fornito chiarimenti in merito ad alcune **novità** che sono state introdotte in relazione al settore delle **imposte indirette nel corso del 2023**.

Con il presente intervento, si vuole concentrare l'analisi sul chiarimento relativo alle modifiche introdotte dall'[articolo 2, D.L. 69/2023](#), ossia alle modifiche delle condizioni di accesso al **beneficio “prima casa” per i contribuenti che si trasferiscono all'estero**.

Come noto, il citato [articolo 2, D.L. 69/2023](#), è intervenuto sulla nota II-bis, posta in calce all'[articolo 1](#), della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, modificando i **criteri necessari per avvalersi dell'imposta di registro agevolata - c.d. “prima casa”** - in relazione agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso (oggi definite dalla **non appartenenza alle categorie catastali A/1, A/8 o A/9**), previsti per gli acquirenti che si sono **trasferiti all'estero per ragioni di lavoro**.

Tale novella legislativa è stata introdotta al fine di superare la procedura di infrazione n. 2014/4075 della Commissione Europea, secondo la quale la nota II-bis), comma 1, lettera a), primo periodo, della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, attuava **una discriminazione**, fondata sulla nazionalità, nei confronti dei **cittadini di altri Stati UE**.

Prima delle modifiche introdotte dall'[articolo 2, D.L. 69/2023](#), l'agevolazione “prima casa” non poteva, infatti, essere invocata da parte dei cittadini non italiani che **non avevano intenzione di stabilirsi in Italia**.

Tale discriminazione, a seguito della novella normativa, è stata superata ed è stato **ancorato l'accesso al beneficio “prima casa” ad un criterio oggettivo**, indipendentemente dalla cittadinanza del contribuente.

In particolare, la novella legislativa ha previsto che **il soggetto che si trasferisce all'estero può accedere al beneficio prima casa**, solo se sussistono contemporaneamente le seguenti

condizioni:

- il contribuente si **trasferisca all'estero per ragioni di lavoro**;
- il contribuente abbia **risieduto in Italia per almeno cinque anni**, o ivi svolto, per il medesimo periodo, la sua attività, anteriormente all'acquisto dell'immobile;
- il contribuente abbia **acquistato l'immobile nel comune di nascita**, ovvero in quello in cui **aveva la residenza** o in cui **svolgeva la propria attività prima del trasferimento**.

L'Agenzia delle entrate, con la [circolare n. 3/E/2024](#), ha chiarito che il **primo requisito** (trasferimento all'estero per motivi di lavoro) deve intendersi riferibile a **qualsiasi tipologia di rapporto di lavoro** (non necessariamente subordinato) e deve **sussistere già al momento dell'acquisto dell'immobile**. Secondo l'Agenzia delle entrate, infatti, 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.

In relazione al **secondo requisito** (residenza in Italia ovvero svolgimento di attività nel nostro Stato), l'Agenzia delle entrate, con la citata circolare, ha chiarito che il termine "attività" deve essere interpretato nel senso di **ricomprendere ogni tipo di attività**, ivi **incluse** quelle svolte **senza remunerazione**.

L'Agenzia delle entrate, inoltre, ha precisato che **la verifica del requisito temporale** (quinquennio) della residenza, nonché di quello relativo **all'effettivo svolgimento in Italia della propria attività, non deve essere** necessariamente inteso in senso **continuativo**.

Da ultimo, l'Agenzia delle entrate, con la circolare in esame, ha chiarito che, per fruire della agevolazione prima casa, il lavoratore che si trasferisca all'estero è tenuto, in ogni caso, a **rispettare le altre condizioni previste dalla nota II-bis**, comma 1, della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, ossia:

- **assenza di altri diritti reali** vantati su immobili ubicati nello stesso comune (lettera b) e
- **novità nel godimento dell'agevolazione** (lettera c).

Non è richiesto, invece, secondo l'Agenzia delle entrate, che il **lavoratore stabilisca la propria residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato**: ciò sia in caso di fruizione dell'agevolazione **in sede di primo acquisto** da parte del residente all'estero, sia **in sede di riacquisto** di altra abitazione sul territorio nazionale, **entro un anno dalla vendita infraquinquennale** dell'immobile agevolato.

In tale ultima ipotesi, infatti, secondo l'Agenzia delle entrate, **non è necessario ottemperare all'obbligo di adibire il nuovo immobile ad abitazione principale**.

Come per il criterio della residenza, a detta dell'Agenzia delle entrate, anche la destinazione dell'immobile ad abitazione principale **non può essere imposta a coloro che vivono all'estero** e che, pertanto, si troverebbero nella **impossibilità di ottemperare a tale prescrizione**.

