

Agevolazione prima casa: il rientro esclude l'agevolazione per l'emigrato all'estero

di **Francesca Benini**

Convegno di aggiornamento

Fiscaltà indiretta e patrimoniale degli immobili

Scopri di più

L'Agenzia delle entrate, con la [risposta ad interpello n. 238/2024](#), ha fornito alcuni chiarimenti in merito all'ambito di applicazione della c.d. **agevolazione "prima casa"**, per i **soggetti che si trasferiscono all'estero per ragioni di lavoro**.

In particolare, l'Agenzia delle entrate è stata chiamata a pronunciarsi in merito al caso di una contribuente che, dopo essere stata residente in Italia per diversi anni e aver **prestato la propria attività lavorativa nel nostro Stato**, si è **trasferita all'estero per motivi di lavoro**, iscrivendosi all'Aire.

Successivamente, tuttavia, la contribuente è **rientrata temporaneamente in Italia**, per collaborare nell'assistenza familiare, e ha iniziato a lavorare nel nostro Stato, con **contratti di lavoro a tempo determinato**.

Durante il periodo trascorso in Italia, la contribuente ha **acquistato un immobile nel nostro Stato**, fruendo della c.d. agevolazione "prima casa" e dichiarando in atto che *"l'immobile è ubicato nel Comune ove intende stabilire la propria residenza entro diciotto mesi"* dall'acquisto.

In un secondo momento, però, la contribuente si era resa conto di **voler mantenere la residenza all'estero e l'iscrizione all'Aire** e, dunque, si era rivolta all'Agenzia delle entrate per sapere se potesse **approfittare delle nuove agevolazioni introdotte dall'articolo 2, D.L. 69/2023**, relative ai soggetti che si trasferiscono all'estero per motivi di lavoro, **rettificando**, quindi, tramite un atto integrativo, la **dichiarazione precedentemente resa in relazione al trasferimento della residenza entro 18 mesi dall'acquisto**.

La risposta dell'Agenzia delle entrate è **stata negativa**. Tale risposta **non può che essere condivisa**. Infatti, ai sensi del citato [articolo 2, D.L. 69/2023](#), il legislatore italiano ha modificato le condizioni agevolative per accedere alle c.d. agevolazioni "prima casa" **per i soggetti emigrati all'estero**.

In particolare, in base alla nuova formulazione della lett. a), della Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, *“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”*, per l'accesso al beneficio è necessario che l'immobile acquistato sia ubicato *“nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento”*.

In altre parole, quindi, la novella legislativa prevede che **il soggetto trasferito all'estero** per ragioni di lavoro possa **accedere alla c.d. agevolazione “prima casa”**, nel caso in cui acquisti in Italia un'abitazione di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9 e **rispetti congiuntamente le seguenti condizioni:**

- abbia risieduto o svolto la propria **attività lavorativa in Italia per almeno 5 anni**;
- l'immobile acquistato in Italia sia ubicato nel **Comune di nascita dell'acquirente**, ovvero in quello in cui egli aveva la residenza o svolgeva l'attività prima di trasferirsi all'estero.

La citata novella legislativa, già prima della risposta a istanza di interpello in esame, era stata oggetto di chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate con la [circolare n. 3/E/2024](#).

In particolare, in tale documento di prassi, l'Agenzia delle entrate aveva espressamente chiarito che *“il beneficio fiscale, in ragione dell'intervento normativo, viene pertanto ancorato a un criterio oggettivo, svincolandolo da quello della cittadinanza”*.

L'Agenzia delle entrate, inoltre, in relazione al **requisito della residenza/attività lavorativa** in Italia per **almeno 5 anni**, aveva statuito che:

- con il termine “attività lavorativa” si dovesse intendere **ogni tipo di attività, ivi incluse quelle svolte senza remunerazione**;
- il requisito temporale “quinquennale” **non dovesse essere necessariamente inteso in senso continuativo**.

Da ultimo, l'Agenzia delle entrate, sempre con la medesima [circolare n. 3/E/2024](#), aveva chiarito che il **requisito del trasferimento all'estero** per ragioni di lavoro *“deve ritenersi 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 di avvalersi del beneficio fiscale in questione**.

Ebbene, sulla base di quest'ultimo chiarimento, l'Agenzia delle entrate, con la risposta a istanza di interpello oggetto di esame, ha ritenuto che, nel caso di specie, al momento dell'atto di acquisto, **non sussisteva la condizione del “trasferimento all'estero”**, in quanto la contribuente **si trovava in Italia e ivi lavorava con contratti a tempo determinato**.



A detta dell'Agenzia delle entrate, pertanto, la **contribuente non è legittimata a rettificare**, tramite un atto integrativo, la dichiarazione precedentemente resa in relazione al trasferimento della residenza **entro il termine di 18 mesi dall'acquisto**.