

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA – CITTADINO ITALIANO EMIGRATO ALL'ESTERO

Risposta del 17 febbraio 2016

Si chiede se un cittadino italiano emigrato all'estero, che attualmente è proprietario di due abitazioni sul territorio italiano, di cui una acquistata con le agevolazioni cd. "prima casa", possa, in sede di acquisto di una terza abitazione, sfruttare le agevolazioni prima casa impegnandosi, in base alla modifica introdotta dalla legge di stabilità, a vendere quella acquistata a suo tempo con le agevolazioni entro un anno da questo "terzo" acquisto. Più in particolare si chiede se l'esistenza della "seconda" casa (in ordine di acquisto) impedisca la fruizione sulla base del tenore della nota II-bis all' art. 1 della tariffa, parte prima, d.p.r. n. 131/1986, che prescrive l'acquisto sul suolo italiano come "prima casa".

Al quesito va data risposta positiva, sia nel senso che per effetto del comma 4-bis cit. l'emigrato può acquistare un nuovo immobile con le agevolazioni anche qualora abbia ancora la preesistenza sul territorio italiano di un'altra abitazione in precedenza acquistata in regime agevolato, purché la alieni entro l'anno (cfr. sul punto studio n. 5-2016/T, *Novità in tema di condizioni per gli acquisti della 'prima casa di abitazione' nella legge di stabilità 2016*, est. Lomonaco A., in Cnn Notizie del 25 gennaio 2016), sia nel senso che l'esistenza della "seconda" casa (in ordine di acquisto) non impedisce la fruizione dell'agevolazione.

Infatti, con riguardo a questo ultimo aspetto, la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 38/E del 2005 precisa che nell'ipotesi di cittadino emigrato all'estero «per fruire dell'agevolazione, devono ricorrere le condizioni di cui alle lettere *b*) (*assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune*) e *c*) (*novità nel godimento dell'agevolazione*) della nota II-bis), mentre, considerato lo *status* di emigrato, non si richiede la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile».

In questa circolare l'Agenzia meglio chiarisce quanto già affermato nella precedente sua circolare n. 19/E del 2001, ove pur precisandosi la necessità di sussistenza degli altri requisiti, si utilizzava la medesima formulazione della legge ("*l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano*"), di certo non chiara.

Peraltro, meno sintetica era la circ. n. 1/E del 1994 di cui si riporta un passo: «gli acquisti effettuati da soggetti trasferiti all'estero per motivi di lavoro e dal cittadino italiano emigrato all'estero hanno una diversa regolamentazione, in considerazione del particolare valore sociale riconosciuto al lavoro prestato all'estero e all'emigrazione. Nei due casi da ultimo richiamati, risulta diversamente individuato il requisito relativo all'ubicazione dell'immobile acquistato. ... Il cittadino italiano emigrato all'estero può usufruire del regime agevolato purché l'immobile sia acquistato, come prima casa, nel territorio nazionale. In questo caso, trattandosi di cittadino emigrato all'estero, non è richiesto dalla norma che l'immobile sia ubicato in un determinato comune».

E tale valore sociale, quale giustificazione della previsione in esame, è stato ribadito anche dalla Corte di Cassazione, la quale su tale base ha ritenuto che «l'esonero dal requisito della

correlazione tra comune di ubicazione dell'immobile e luogo di residenza o svolgimento dell'attività lavorativa di cui gode il cittadino italiano emigrato all'estero, in ragione del particolare valore sociale riconosciuto al lavoro prestato all'estero ed all'emigrazione, opera anche in relazione alla conservazione del beneficio in caso di vendita dell'immobile nel quinquennio e riacquisto di un ulteriore immobile entro l'anno» (ordinanza n. 15617 del 9 luglio 2014).

Pertanto, una diversa interpretazione dell'espressione "*prima casa sul territorio italiano*", diretta ad aggiungere per il cittadino emigrato all'estero un ulteriore requisito (non previsto per gli altri soggetti), quale sarebbe quello della non possidenza di altre abitazioni, comunque acquistate, su tutto il territorio italiano, sarebbe in contrasto con la *ratio* della disposizione e priva di giustificazione.

In definitiva, la collocazione della previsione relativa all'acquisto da parte del cittadino italiano emigrato all'estero nell'ambito della lettera a) del comma 1 della Nota II-bis in esame e la giustificazione della stessa, espressione di un *favor* per la condizione di emigrato, inducono a ritenere che la formulazione "*l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano*" sia da riferire solo all'esclusione del requisito relativo all'ubicazione dell'immobile acquistato in un Comune determinato ai sensi della suddetta lett. a), ferma restando invece la ricorrenza delle altre condizioni di cui alla lettera b) ed alla lettera c), con possibilità di applicazione anche del comma 4-bis di recente introduzione.

Annarita Lomonaco