

CIRCOLARE 7 giugno 2010 N. 31/E

OGGETTO: Agevolazioni “prima casa” – chiarimenti.

(...)

3. ALIENAZIONE INFRAQUINQUENNALE DELL’IMMOBILE AGEVOLATO E SUCCESSIVO ACQUISTO DELL’ABITAZIONE PRINCIPALE

3.2 Riacquisto di immobile sito fuori del territorio nazionale

Quesito: Un contribuente riferisce di aver acquistato un immobile in Italia godendo del trattamento di favore riservato agli atti di acquisto della “*prima casa*” e di volerlo rivendere, entro cinque anni, in vista del trasferimento della propria residenza principale in Francia.

Chiede di conoscere se l’acquisto di un immobile abitativo in Francia, entro un anno dalla vendita dell’immobile acquistato con le agevolazioni “prima casa”, consenta di evitare la decadenza dal beneficio di cui al comma 4, della nota II-bis) all’articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al TUR.

Risposta: Come ricordato, si decade dalle agevolazioni “*prima casa*” nell’ipotesi “...*di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici...prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto*”.

La decadenza viene esclusa “...*nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall’alienazione dell’immobile acquistato con i benefici (prima casa), proceda all’acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale*”.

In base anche quanto precisato dalla Corte Costituzionale nella ricordata Ordinanza n. 46 del 9 febbraio 2009, tale previsione costituisce una eccezione alla regola della decadenza dai benefici “*prima casa*” in caso di vendita infraquinquennale dell’immobile, eccezione che può trovare applicazione solo nell’ipotesi in cui

l'immobile, oggetto del riacquisto, venga adibito ad abitazione principale del contribuente.

La riportata disposizione conferisce, infatti, primaria rilevanza a tale requisito, la cui sussistenza deve essere verificata ai fini della esclusione della regola decadenziale.

Proprio al fine di assicurare il rispetto di tale condizione, deve ritenersi che anche nell'ipotesi in cui l'immobile acquistato sia situato in uno Stato estero non si decade dall'agevolazione, sempre che sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale.

