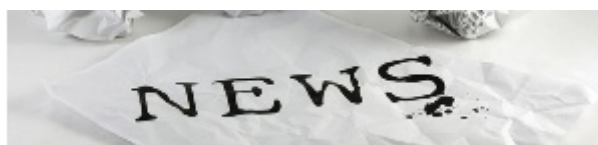


## SETTORE STUDI

### SEGNALAZIONI NOVITA

#### Normative



14.06.23

## Novità sulle agevolazioni prima casa per i soggetti trasferiti all'estero

La disciplina relativa alle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" è stata modificata dall'art. 2 del decreto legge 13 giugno 2023, n. 69 (recante "Disposizioni urgenti per l'attuazione di obblighi derivanti da atti dell'Unione europea e da procedure di infrazione e pre-infrazione pendenti nei confronti dello Stato italiano"), pubblicato nella G.U. serie generale n. 136 del 13 giugno 2023, in vigore dal **14 giugno 2023** (v. art. 27) (in questo stesso *CNN Notizie*).

Più precisamente, l'art. 2 cit. modifica la lettera a), comma 1, della Nota II-bis all'art. 1 della tariffa parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986, come segue:

#### *Testo previgente*

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto.

#### *Testo all'esito delle modifiche*

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, **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, nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento.** La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto.

Si tratta di una modifica resasi necessaria «considerato ... il numero complessivo delle procedure di infrazione avviate dalla Commissione europea nei confronti della Repubblica italiana ... considerata, altresì, la straordinaria necessità ed urgenza di prevenire l'apertura di nuove procedure di infrazione

o l'aggravamento di quelle esistenti ... attraverso l'immediato adeguamento dell'ordinamento nazionale agli atti normativi dell'Unione europea e alle sentenze della Corte di giustizia dell'Unione europea» (v. preambolo decreto-legge in esame).

In materia di imposta di registro sulla prima casa la Commissione europea aveva deferito l'Italia alla Corte di giustizia dell'UE «per avere applicato un trattamento preferenziale in materia di imposta di registro immobiliare. In caso di un acquisto di questo tipo, gli emigrati italiani hanno diritto ad un'aliquota preferenziale dell'imposta di registro immobiliare senza obbligo di soddisfare il requisito di residenza. I cittadini di altri Stati membri non hanno diritto ad alcun trattamento preferenziale se non risiedono effettivamente nel comune in cui il bene è ubicato o se non vi fissano la residenza entro 18 mesi dall'acquisto. Il trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE) non ammette un tale trattamento discriminatorio, direttamente basato sulla cittadinanza» (Commissione europea - comunicato stampa del 24 gennaio 2019 - procedura di infrazione 2014/4075).

Si ricorda, infatti, che con riguardo alla condizione relativa all'ubicazione dell'immobile per il cui acquisto si intende fruire delle agevolazioni “prima casa”, la lettera a) della Nota II-bis citata, anteriamente alle modifiche apportate dal d.l. n. 69, prevedeva che l'immobile dovesse essere ubicato:

- nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall'acquisto [1], la propria residenza (e la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è situato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto);
- se diverso, nel territorio del comune in cui l'acquirente svolge la propria attività (termine da intendersi riferibile ad ogni tipo di attività, ivi incluse quelle svolte senza remunerazione, come ad esempio le attività di studio, di volontariato e sportive. Cfr., *ex multis*, circ. n. 1/1994, n. 18/2013);
- se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, nel territorio del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende;
- se l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, nell'intero territorio nazionale purché l'immobile sia acquisito come "prima casa" sul territorio italiano;
- se le unità abitative non di lusso sono acquistate dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, non è richiesta la condizione della residenza nel Comune ove sorge l'unità abitativa, ai sensi dell'art. 66, comma 1, della legge 21 novembre 2000, n. 342.

In linea generale, dunque, la cittadinanza non rileva ai fini della spettanza delle agevolazioni in esame (salva la previsione relativa all'emigrato all'estero) e, pertanto, con riguardo agli acquisti effettuati da **contribuenti non aventi la cittadinanza italiana**, si è affermato che «l'agevolazione, ..., spetta solo se ricorrono tutte le condizioni di cui alla nota II-bis, ed in particolare se l'acquirente abbia (o stabilisca entro diciotto mesi) la residenza nel comune in cui è ubicato l'immobile acquistato» (circ. n. 38/2015).

L'Amministrazione finanziaria ha, invece, in più occasioni chiarito la diversa regolamentazione degli acquisti effettuati da soggetti trasferiti all'estero per motivi di lavoro e da cittadini italiani emigrati all'estero, in considerazione del particolare valore sociale riconosciuto al lavoro prestato all'estero ed all'emigrazione (cfr., tra le altre, circ. nn. 1/1994; 19/2001; 38/2005; 18/2013):

**per il soggetto trasferito all'estero** «le agevolazioni spettano, ... alla persona trasferita all'estero per ragioni di lavoro che acquisti l'immobile nell'ambito territoriale del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende. Al riguardo si precisa che l'ipotesi in argomento è riferibile al solo rapporto di lavoro subordinato, con esclusione di qualsiasi altra tipologia di rapporto, e che lo stesso può essere instaurato anche con un soggetto che non necessariamente rivesta la qualifica di imprenditore»;

**per il cittadino italiano emigrato all'estero** «il contribuente che sia cittadino italiano emigrato all'estero può acquistare in regime agevolato l'immobile, quale che sia l'ubicazione di questo sul territorio nazionale. Ovviamente l'agevolazione compete qualora sussistano gli altri requisiti ed in particolare l'immobile acquistato deve essere la "prima casa" sul territorio nazionale. A tale proposito si osserva che il legislatore ha ampliato, solo per l'ipotesi in questione, l'ambito territoriale nel quale è possibile acquistare in regime agevolato senza, peraltro, prevedere l'obbligo di stabilire entro diciotto mesi la propria residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato».

Il decreto-legge in esame interviene su tale quadro normativo eliminando il riferimento alla cittadinanza dell'acquirente e più precisamente:

- sopprime la fattispecie del cittadino italiano emigrato all'estero,
- modifica la regolamentazione degli acquisti effettuati da soggetto trasferito all'estero per ragioni di lavoro.

In particolare, per tali acquisti, non assume più rilevanza l'ubicazione dell'immobile nel comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui l'acquirente dipende (ossia, la sede del datore di lavoro), ma è introdotta una disciplina più articolata, che prescinde dalla cittadinanza:

- l'acquirente (trasferito all'estero per motivi di lavoro) deve aver risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni,
- l'immobile deve essere ubicato nel Comune di nascita dell'acquirente oppure nel Comune in cui egli aveva la residenza o in cui svolgeva la propria attività prima del trasferimento all'estero.

Resta fermo, quindi, che in tali ipotesi non vi è obbligo di trasferimento entro diciotto mesi della residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile, ma devono ricorrere le altre condizioni di cui alle lettere b) e c) della Nota II-bis cit.

Ad una prima lettura, si osserva, inoltre, che mentre con riferimento al trasferimento all'estero la legge continua a precisare che esso deve essere "per motivi di lavoro", con riguardo al "nuovo" requisito (alternativo) del pregresso svolgimento di un'attività in Italia, il termine è utilizzato senza ulteriori precisazioni, potendo perciò sorgere il dubbio che possa essere inteso più genericamente (cfr. *supra*, con riguardo all'ubicazione dell'immobile nel comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, intesa in senso ampio).

Al riguardo si legge, però, nella relazione illustrativa allo schema del decreto legge che, considerata la contestazione relativa a «l'individuazione soggettiva dell'agevolazione ("cittadino italiano emigrato all'estero") in quanto non risulterebbe sufficientemente identificato lo status di migrante che non potrebbe essere collegato alla cittadinanza italiana», «viene pertanto previsto che dell'agevolazione possano godere anche soggetti con un legame con l'Italia di natura lavorativa (svolgimento di attività lavorativa per almeno 5 anni), pur essendo stati costretti ad allontanarsene per motivi lavorativi. L'agevolazione viene in tal modo ancorata a un criterio oggettivo svincolandola dal criterio di

cittadinanza, oggetto della contestazione. L'agevolazione inoltre non sarebbe fruibile su tutto il territorio nazionale ma in un comune con cui si manifesta un vincolo, individuato dalla nascita, residenza o attività lavorativa».

Infine, si rileva che, benché la procedura di infrazione si riferisca al trattamento preferenziale in materia di imposta di registro (v. anche rubrica dell'art. 2 in esame), la modifica è apportata alla lett. a) della Nota II-bis e, pertanto, la nuova regolamentazione relativa all'ubicazione dell'immobile nel caso di soggetto trasferito all'estero dovrebbe valere anche agli effetti delle altre discipline normative che rinviano alle condizioni di cui alla suddetta Nota II-bis.

*Annarita Lomonaco*

-----  
[1] Ai sensi dell'art. 119 comma 10-ter, d.l. n. 34/2020, conv. in l. n. 77/2020, nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di cui al comma 1, lettere a), b) e c) dell'art. 119 cit., il termine per stabilire la residenza è di trenta mesi dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita.

Per la sospensione dei termini fino al 30 ottobre 2023 cfr., da ultimo, art. 3 comma 10-quinquies, d.l. n. 198/2022, conv. in l. n. 14/2023.

---

**Annarita Lomonaco**

## note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

---

CNN Notizie a cura di  
Alessandra Mascellaro

Responsabile  
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione  
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione  
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,  
Chiara Cinti, Mauro Leo,  
Annarita Lomonaco

Contatti

[cnn.redazione@notariato.it](mailto:cnn.redazione@notariato.it)  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)  
Trasmissione di Notartel  
S.p.A.

---

[WWW.NOTARIATO.IT](http://WWW.NOTARIATO.IT)