

3. PROMEMORIA



3.1. AGEVOLAZIONI PRIMA CASA – ACQUIRENTE TRASFERITO ALL'ESTERO PER RAGIONI DI LAVORO

di Raffaele Trabace

LEX

L'art. 2 del Decreto Legge 13 giugno 2023, n. 69, pubblicato nella G.U. n. 136 del 13 giugno 2023, in vigore dal 14 giugno 2023, nel comma 1, lettera a) della Nota II-bis) all'art.1, Tariffa parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, 131,T.U.R., sostituisce

le parole:

«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»

con le parole:

«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».

BREVI NOTE

Pertanto le due fattispecie precedenti:

1. Acquirente trasferito all'estero per ragioni di lavoro, che poteva fruire dei benefici acquistando nel Comune in cui aveva sede o esercitava l'attività il soggetto da cui dipendeva;
2. Cittadino italiano emigrato all'estero, che poteva fruire dei benefici acquistando una "prima casa" su tutto il territorio nazionale;

ferme restando per entrambe la sussistenza delle condizioni di cui alle lettere b) e c) della medesima Nota II-bis);

a seguito della modifica normativa in commento, vengono unificate in unica fattispecie riferita all'acquirente che si sia trasferito all'estero per ragioni di lavoro, il quale, a condizione che abbia risieduto o abbia svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni, può fruire dei benefici "prima casa", acquistando:

nel Comune di nascita;

o

nel Comune in cui aveva la residenza;

o

nel Comune in cui svolgeva la propria attività.

In tutti i casi purché sussistano le condizioni di cui alle lettere b) e c) della Nota II-bis), ma senza l'obbligo di stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato.

Il "cittadino italiano emigrato all'estero", invece, che non soddisfi i requisiti previsti dalla norma attuale, così come modificata, potrà avvalersi dell'agevolazioni alle condizioni cui è soggetto qualsiasi acquirente, quindi anche a quella di stabilire la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato.

Per fruire delle agevolazioni, l'acquirente deve avere quale pre-requisito quello di essersi trasferito all'estero per ragioni di lavoro e quali requisiti quelli di aver avuto la residenza oppure di aver svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni prima dell'acquisto.

Va notato che mentre il lavoro, sia esso autonomo o dipendente, presuppone una remunerazione, l'attività che ammette alle agevolazioni "prima casa" ai sensi della lettera a) della Nota II-bis), invece, può essere anche non remunerata, come a suo tempo precisato dall'AE con la *Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.1.2.*, che recepiva il principio affermato in precedenza dalla *Circolare 2 marzo 1994, n. 1/E*, che stabiliva che nelle attività svolte senza remunerazione sono da ricomprendere, tra le altre, le attività di studio, di volontariato e sportive.

Di guisa che, mentre il trasferimento deve essere connotato dallo svolgimento all'estero di un lavoro retribuito, l'attività svolta in Italia nel quinquennio precedente all'acquisto può essere anche un'attività non remunerata.

Quanto alla residenza in Italia che precede l'acquisto, dovrebbero valere tuttora i principi enunciati dalla costante giurisprudenza della Cassazione, secondo cui nessuna rilevanza giuridica può essere riconosciuta alla realtà fattuale diversa da quella risultante dai registri anagrafici.

FORMULA

Agli effetti della registrazione le parti danno atto che il presente trasferimento, avente ad oggetto un fabbricato (o una porzione di fabbricato) a destinazione abitativa di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7) è effettuato da soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa arte o professione.

(OPPURE: Agli effetti della registrazione le parti danno atto che la cessione, avente ad oggetto un fabbricato (o una porzione di fabbricato) a destinazione abitativa di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7) è effettuata dall'impresa costruttrice dello stesso (o dall'impresa di recupero dello stesso) oltre cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione (o dell'intervento) ed è pertanto esente da Iva ai sensi dell'art. 10, comma primo, n. 8-bis), d.P.R. n. 633/1972.

(OPPURE: Agli effetti della registrazione le parti dichiarano che il presente trasferimento è soggetto/imponibile a Iva, trattandosi di cessione di un fabbricato (o di una porzione di fabbricato) a destinazione abitativa, non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze (una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7) effettuata dall'impresa costruttrice (o di recupero) dello stesso entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione (o dell'intervento).

(OPPURE: Agli effetti della registrazione le parti dichiarano che trattasi di cessione di un fabbricato (o di una porzione di fabbricato) a destinazione abitativa, non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze (una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7) effettuata dall'impresa costruttrice (o di recupero) dello stesso oltre cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione (o dell'intervento). La parte cedente manifesta espressamente l'opzione per l'imposizione e conseguentemente il presente trasferimento è imponibile Iva ai sensi dell'art. 10, comma primo, n. 8-bis), d.P.R. n. 633/1972.)

L'acquirente chiede le agevolazioni fiscali di cui all'art. 1, tariffa, parte prima, T.U.R. e alla Nota II-bis) al medesimo articolo, con applicazione dell'imposta di registro proporzionale del 2% e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 ciascuna.

(OPPURE in caso di atto soggetto a Iva: con applicazione dell'Iva nell'aliquota del 4% e delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 200 ciascuna)

A tal fine dichiara:

a) di essersi trasferito all'estero per ragioni di lavoro (specificare) e che l'immobile acquistato è ubicato nel territorio di ... , suo Comune di nascita;

OPPURE

a) di essersi trasferito all'estero per ragioni di lavoro (specificare) e che l'immobile acquistato è ubicato nel territorio di ... Comune nel quale ha avuto la propria residenza per anni ... (almeno cinque) prima di oggi;

OPPURE

a) di essersi trasferito all'estero per ragioni di lavoro (specificare) e che l'immobile acquistato è ubicato nel territorio di ... Comune nel quale ha svolto la propria attività (specificare) per anni ... (almeno cinque) prima di oggi;

b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del predetto Comune, ove è situato l'immobile acquistato;

c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da lui stesso o dal coniuge con le agevolazioni previste dalla citata Nota II-bis) ovvero con quelle delle norme previgenti ivi elencate.

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§