

**AGEVOLAZIONE “PRIMA CASA”**  
**IN FAVORE DI PERSONE TRASFERITE ALL'ESTERO PER LAVORO**  
(modifica introdotta dall'art. 2 del D.L. 69/2023, convertito nella L. 103/2023)

*Notaio Marilù AGRESTA*

<b>Qual è la fonte della previsione modificativa?</b>	L'art. 2 del D.L. 69/2023, intervenuto sulla nota II bis all'art. 1 della Tar., parte I, allegata al TUR (D.P.R. 131/86)
<b>Quale il fine relativo?</b>	<p>L'intervento ha inteso:</p> <p>a) <b>modificare i criteri necessari</b> di fruizione della disposizione agevolativa;</p> <p>b) <b>superare la procedura di infrazione</b> 2014/4075 della Commissione Europea, <b>rimediando</b> alla precedente previsione di esclusione dei “cittadini non italiani che non intendessero stabilirsi in Italia” (v. pag. 17 della Circ. 3E/2024).</p> <p><b>Pertanto, il beneficio, rivisto, è ora</b> “ancorato a un criterio oggettivo”, <b>svincolato</b> “da quello della cittadinanza” (v. pag. 18 della Circ. 3E/2024).</p>
<b>Riepilogando, chi, dunque, potrà invocare la modifica agevolativa di cui trattasi?</b>	<p>“Tenuto conto del dato letterale della norma” (v. pagg. 18-20 della Circ. 3E/2024), <b>le persone fisiche</b> per le quali ricorrono, <b>contestualmente</b>, i seguenti requisiti:</p> <p><b>1. che si siano trasferite all'estero per ragioni di lavoro:</b></p> <p>a) <u>di qualsiasi lavoro si trattì</u>, anche non subordinato;</p> <p>b) <u>purché la condizione sussista al momento dell'acquisto</u>;</p> <p><b>2. che, anteriormente all'acquisto dell'immobile, abbiano risieduto</b> in Italia per almeno 5 anni, <b>oppure svolto</b> in Italia per almeno 5 anni la loro attività, <b>con la precisazione</b> che:</p> <p>a) con il termine “attività” si è inteso ricoprendere <u>ogni tipo di attività</u>, anche se svolta senza remunerazione;</p> <p>b) <u>per la verifica del requisito temporale, il quinquennio non deve essere necessariamente inteso in senso continuativo</u>.</p> <p><b>3. che acquistino un immobile ubicato nel Comune di nascita, oppure nel Comune in cui avevano la residenza, oppure nel Comune in cui svolgevano la propria attività prima del trasferimento;</b></p> <p><b>4. purché siano, altresì, soddisfatte le condizioni</b>, di cui alla Nota II bis all'art. 1 della Tar., Parte I, allegata al TUR, <u>qui di seguito ricordate</u>:</p> <p>i) di cui alla <b>lettera b)</b> della Nota, cioè che ricorra</p>

	<p>l'<u>assenza di altri diritti reali</u> vantati su immobili <u>ubicati nello stesso Comune</u>;</p> <p><b>ii)</b> di cui alla lettera <b>c)</b> della Nota, cioè che ricorra la <u>novità nel godimento</u> dell'agevolazione, <b>rimarcandosi che</b>, nella modifica agevolativa in parola, comunque, <b>NON è richiesto</b> che l'acquirente <u>stabilisca la propria residenza nel Comune in cui è situato l'immobile</u>; e questo:</p> <p><b>a)</b> sia in caso di <b>primo acquisto</b>;</p> <p><b>b)</b> sia in caso di <b>riacquisto</b> di altra abitazione su territorio nazionale <b>entro 1 anno dalla vendita infraquinquennale</b> dell'immobile agevolato;</p> <p><b>b')</b> in tale ultima ipotesi, peraltro, <u>senza necessità di adibire il nuovo immobile ad abitazione principale</u> [dato che tali soggetti si troverebbero nella “impossibilità di ottemperare a tale prescrizione” (v. pag. 19 della Circ. 3E/2024)].</p>
<p>In particolare, <b>come deve intendersi</b>, in concreto, la parola “<b>estero</b>” in seno al requisito “che si siano trasferite all'estero per ragioni di lavoro”?</p>	<p>Chi scrive ritiene che <b>tale requisito debba essere rapportato al contribuente</b> che richiede il beneficio, tenuto conto:</p> <p><b>a)</b> delle ragioni alla base della <b>procedura di infrazione</b> 2014/4075 della Commissione Europea;</p> <p><b>b)</b> dell'art. 49 del TFUE;</p> <p><b>una diversa interpretazione</b>, peraltro, <b>sembrando foriera di effetti distorti</b> rispetto agli scopi avuti di mira dalla previsione specifica.</p>
<p>La modifica agevolativa di cui trattasi, <u>con riferimento alle imposte ipotecaria e catastale</u>, è <b>fruibile anche nelle ipotesi di successione e donazione</b>, ai sensi dell'art. 69, co. 3, della L. 342/2000?</p>	<p><b>Sì, a partire dalla data di entrata in vigore della norma</b> (“14/06/2023”, quanto al d.l.: v. il sito <a href="http://normattiva.it">normattiva.it</a>).</p> <p><b>In caso di successione</b>, in particolare, l'<b>agevolazione</b> sarà, pertanto, <b>fruibile a condizione</b>:</p> <p><b>a)</b> <u>che la norma fosse già in vigore all'apertura della successione</u>;</p> <p><b>b)</b> che, alla stessa data, <u>sussistessero i requisiti prescritti per beneficiarne</u>.</p>