

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

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

	<p><u>l'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso Comune;</u> ii) di cui alla lettera c) della Nota, cioè che ricorra la novità nel godimento dell'agevolazione, rimarcandosi che, nella modifica agevolativa in parola, comunque, NON è richiesto che l'acquirente <u>stabilisca la propria residenza nel Comune in cui è situato l'immobile;</u> e questo:</p> <p>a) sia in caso di primo acquisto; b) sia in caso di riacquisto di altra abitazione su territorio nazionale entro 1 anno dalla vendita infraquinquennale dell'immobile agevolato; b') in tale ultima ipotesi, peraltro, <u>senza necessità</u> di adibire il nuovo immobile ad abitazione <u>principale</u> [dato che tali soggetti si troverebbero nella “impossibilità di ottemperare a tale prescrizione” (v. pag. 19 della Circ. 3E/2024)].</p>
In particolare, come deve intendersi , in concreto, la parola “ estero ” in seno al requisito “che si siano trasferite all'estero per ragioni di lavoro”?	<p>Chi scrive ritiene che tale requisito debba essere rapportato al contribuente che richiede il beneficio, tenuto conto:</p> <p>a) delle ragioni alla base della procedura di infrazione 2014/4075 della Commissione Europea; b) dell'art. 49 del TFUE; una diversa interpretazione, peraltro, sembrando foriera di effetti distorti rispetto agli scopi avuti di mira dalla previsione specifica.</p>
La modifica agevolativa di cui trattasi, <u>con riferimento alle imposte ipotecaria e catastale,</u> è <u>fruibile anche nelle ipotesi di successione e donazione</u> , ai sensi dell'art. 69, co. 3, della L. 342/2000?	<p>Sì, a partire dalla data di entrata in vigore della norma (“14/06/2023”, quanto al d.l.: v. il sito <i>normattiva.it</i>).</p> <p>In caso di successione, in particolare, l'agevolazione sarà, pertanto, fruibile a condizione:</p> <p>a) <u>che la norma fosse già in vigore all'apertura della successione;</u> b) <u>che, alla stessa data, sussistessero i requisiti prescritti per beneficiarne.</u></p>
Vers. II - 20/02/2024	(riproduzione riservata)