

### ***3.2. Agevolazione “prima casa” in favore di persone trasferite all'estero per ragioni di lavoro***

L'articolo 2 del decreto-legge n. 69 del 2023, intervenendo sulla nota II-*bis*, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (TUR), approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, ha modificato i criteri necessari per avvalersi dell'imposta di registro agevolata – c.d. “prima casa” – (con aliquota del 2 per cento) in relazione agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, previsti per gli acquirenti che si sono trasferiti all'estero per ragioni di lavoro<sup>30</sup>.

La novella normativa è volta anche a superare la procedura di infrazione n. 2014/4075 della Commissione Europea, secondo la quale la nota II-*bis*), comma 1, lettera a), primo periodo, della Tariffa, Parte I, allegata al TUR<sup>31</sup>, attuava una discriminazione, fondata sulla nazionalità, nei confronti dei cittadini di altri Stati UE. Risultavano, infatti, esclusi dalla predetta agevolazione i cittadini non italiani che non intendessero stabilirsi in Italia<sup>32</sup>.

---

<sup>30</sup> La nota II-*bis*, comma 1, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, prevede che, ai «*fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso (...), devono ricorrere le seguenti condizioni: 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 (...)*».

<sup>31</sup> La citata nota II-*bis*, nella precedente formulazione prevedeva, alla lettera a) del comma 1, che l'immobile dovesse essere «*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 (...)*».

<sup>32</sup> Cfr. la relazione tecnica al disegno di legge n. 755 di «*Conversione in legge 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*».

Il beneficio fiscale, in ragione dell'intervento normativo, viene pertanto ancorato a un criterio oggettivo, svincolandolo da quello della cittadinanza, oggetto di contestazione<sup>33</sup>.

Tenuto conto del dato letterale della norma, possono accedere al beneficio in esame le persone fisiche che, contestualmente:

- si siano trasferite all'estero per ragioni di lavoro. Attesa la diversa formulazione della disposizione in commento rispetto alla versione previgente, il requisito agevolativo deve ritenersi riferibile a qualsiasi tipologia di rapporto di lavoro (non necessariamente subordinato) e deve sussistere già al momento dell'acquisto dell'immobile. Il trasferimento per ragioni di lavoro verificatosi in un momento successivo all'acquisto dell'immobile non consente, quindi, di avvalersi del beneficio fiscale in questione;
- abbiano risieduto in Italia per almeno cinque anni, o ivi svolto, per il medesimo periodo, la loro attività, anteriormente all'acquisto dell'immobile. A tal proposito si precisa che, con detto termine, si intende ricomprendere ogni tipo di attività, ivi incluse quelle svolte senza remunerazione<sup>34</sup>. Si precisa che, per la verifica del requisito temporale della residenza, nonché di quello relativo all'effettivo svolgimento in Italia della propria attività, il quinquennio non deve essere necessariamente inteso in senso continuativo;
- abbiano acquistato l'immobile nel comune di nascita, ovvero in quello in cui avevano la residenza o in cui svolgevano la propria attività<sup>35</sup> prima del trasferimento.

---

<sup>33</sup> Cfr. la relazione illustrativa al disegno di legge n. 755.

<sup>34</sup> Cfr., in tal senso, le circolari n. 1/E del 2 marzo 1994 e n. 19/E del 1° marzo 2001.

<sup>35</sup> Si veda la nota n. 34.

Resta fermo che, per fruire dell'agevolazione, devono ricorrere anche le condizioni di cui alle lettere b) (assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune) e c) (novità nel godimento dell'agevolazione) della nota II-*bis*, mentre non è richiesto, nella fattispecie in esame, che il contribuente stabilisca la propria residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato<sup>36</sup>.

Tale ultimo requisito non è richiesto al contribuente sia in caso di fruizione dell'agevolazione in sede di primo acquisto da parte del residente all'estero, sia in sede di riacquisto di altra abitazione sul territorio nazionale, entro un anno dalla vendita infraquinquennale dell'immobile agevolato. In tale ultima ipotesi, pertanto, fermo restando il rispetto degli altri requisiti normativamente previsti, non è necessario ottemperare all'obbligo di adibire il nuovo immobile ad abitazione principale<sup>37</sup>. Come per il criterio della residenza, infatti, anche la destinazione dell'immobile ad abitazione principale non può essere imposta a coloro che vivono all'estero e che, pertanto, si troverebbero nella impossibilità di ottemperare a tale prescrizione.

Si rammenta, infine, che l'agevolazione "prima casa", con riferimento alle imposte ipotecaria e catastale, è fruibile, ai sensi dell'articolo 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, anche nell'ipotesi in cui l'immobile sia acquisito per successione o donazione<sup>38</sup>.

La disciplina in esame, introdotta dal d.l. n. 69 del 2023, trova applicazione in relazione alle successioni aperte a partire dalla data di entrata in vigore della citata

---

<sup>36</sup> Cfr., in tal senso la circolare n. 38/E del 12 agosto 2005.

<sup>37</sup> Come previsto, di regola, ai sensi del comma 4 della Nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR.

<sup>38</sup> L'articolo 69, comma 3, della legge n. 342 del 2000 prevede che le «imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni o donazioni, quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione».

norma<sup>39</sup>; al momento dell'apertura della successione, pertanto, devono sussistere i requisiti richiesti per la fruizione del beneficio fiscale in esame<sup>40</sup>.

\*\*\*

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA  
Ernesto Maria Ruffini  
*(firmato digitalmente)*

---

<sup>39</sup> Al fine di stabilire quale normativa sia applicabile al caso concreto, occorre far riferimento al momento dell'apertura della successione (cfr. le sentenze della Corte di Cassazione n. 2305 del 16 aprile 1981 e n. 4012 del 2 aprile 1992).

<sup>40</sup> Cfr., in tal senso, l'ordinanza della Corte di Cassazione n. 11101 del 27 aprile 2021.