

**Consiglio Nazionale del Notariato**

**Ufficio Studi**

**Quesito n. 249-2015/T**

**5 novembre 2015**

**Agevolazione prima casa – soggetto con doppia cittadinanza (italiana e canadese) residente all'estero – applicazione del beneficio per i cittadini italiani emigrati all'estero**

Posto che un soggetto con doppia cittadinanza (italiana e canadese) residente all'estero ha fruito del regime agevolato per l'acquisto di una abitazione in Italia, si chiede di sapere se vi sono documenti di prassi e/o giurisprudenza in merito al corretto inquadramento della fattispecie agevolata per l'acquirente "cittadino italiano emigrato all'estero". In particolare si domanda se la fattispecie prevista dal legislatore sia volta ad agevolare il soggetto emigrato o quello che abbia cittadinanza italiana e residente all'estero e quindi se sia funzionale a favorire l'acquisto di abitazione sul suolo italiano dell'emigrato ovvero, più in generale, del cittadino italiano residente all'estero, dovendosi ritenere l'ipotesi dell'emigrazione un caso generico e ricorrente ma non esclusivo.

Si richiede inoltre se sia corretto l'operato dell'ufficio di richiedere il pagamento al notaio della differenza d'imposta per una agevolazione fiscale fondata su una dichiarazione di parte circa la sussistenza di requisiti soggettivi che invece non sussistono (nel caso di specie di essere cittadino italiano emigrato all'estero, ma più in generale ad esempio di non avere altre case acquistate con l'agevolazione prima casa sul suolo italiano)

Come noto, la disciplina di cui alla nota II-bis all'art.1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, nell'individuare gli elementi della condizione sub lett. a),

prevede “nel caso in cui **l’acquirente sia cittadino italiano emigrato all’estero**, che l’immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano”.

La Circolare n. 38/E del 2005<sup>1</sup> ha chiarito che 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, in tal caso, l’agevolazione compete qualora sussistano gli altri requisiti e, in particolare, a condizione che l’immobile sia acquistato come “prima casa” sul territorio nazionale”.

In altre parole, con l’espressione “acquistare un’abitazione come prima casa” il legislatore ha voluto intendere che, fatta eccezione per il requisito della residenza, il quale ovviamente non è posseduto da chi è emigrato<sup>2</sup> e per definizione risiede all’estero, debbono comunque ricorrere tutti gli altri presupposti che la legge richiede per l’ottenimento dell’agevolazione in parola<sup>34</sup>.

Dalla disposizione normativa in esame, si trae, dunque, che ai fini dell’agevolazione in parola il cittadino italiano emigrato all’estero può acquistare in regime agevolato l’immobile quale che sia l’ubicazione dello stesso sul territorio nazionale, senza, peraltro, la necessità di stabilire entro diciotto mesi la residenza nel comune in cui è situato l’immobile acquistato. Nel caso in cui l’acquirente sia cittadino italiano emigrato all’estero l’agevolazione di cui trattasi compete pertanto alla sola condizione che l’immobile sia acquistato sul territorio italiano come “prima casa”<sup>5</sup>..

---

<sup>1</sup> Cfr. Circ. 38/E del 12 agosto 2005 pag. 7 e, più di recente, circ. 18/E del 29 maggio 2013 pag. 103, ove, inoltre, si precisa che “la condizione di emigrato all’estero può essere autocertificata dall’interessato con una dichiarazione inserita nell’atto di acquisto”. A riguardo, Commis. Trib. Reg. Lazio Roma Sez. VII, 03-02-2011, n. 2.

<sup>2</sup> Cfr. Circ. m. 19/E dell’1 marzo 2001 paragrafo 2.1.2 secondo cui: 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.

<sup>3</sup> A tal proposito, si ricorda che la disciplina di riferimento di cui al comma 1 della Nota II-bis all’articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, prevede che, nell’atto di acquisto, l’acquirente dichiari:

- (ai sensi della lett.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 acquisito come prima casa sul territorio italiano;
- (ai sensi della lett.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 comune in cui è situato l’immobile da acquistare;
- (ai sensi della lett.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 dallo stesso soggetto o dal coniuge con le stesse agevolazioni.

<sup>4</sup> Cfr. BUSANI, *L’agevolazione per l’acquisto della prima casa*, IPSOA, 2010, pag. 481ss.; DINI, *Le agevolazioni negli acquisti delle prime case*, Torino, 2010, pag. 173 ss.

<sup>5</sup> Cfr. Circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in cui, con riferimento alla fattispecie di cittadino italiano emigrato all’estero, si legge “*per fruire dell’agevolazione, devono ricorrere le condizioni di cui alle lettere b) (assenza di altri reali vantati su immobili ubicabili nello stesso comune) e c) (novità nel godimento dell’agevolazione) della nota II-bis), mentre, considerato lo status di emigrato, non si richiede che la residenza nel comune ove è ubicato l’immobile*”. Cfr. anche Circ. n.19/E del 1 marzo 2001; e Circ. 1/E del 2 marzo 1994. Si vedano, altresì, Studio CNN n. 155-bis “*Note sulle disposizioni tributarie in materia di edilizia abita – D.L. n. 155/93 - Legge n. 243/93, est.ri BELLINI –PODETTI*”.

Occorre sottolineare, in proposito, che, in via generale, la cittadinanza non rileva ai fini del conseguimento delle agevolazioni. Non prevedendo né la nota II-bis, né la legge sull'imposta di registro tra le condizioni per la concessione delle agevolazioni il requisito della cittadinanza, le agevolazioni possono essere richieste dalle persone fisiche indipendentemente dalla loro nazionalità, siano di cittadinanza italiana o straniera, compresi gli extracomunitari<sup>6</sup>. È stato chiarito che per gli acquirenti "che non hanno la cittadinanza italiana, 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"<sup>7</sup>. Lo straniero, in altre parole, è equiparato al cittadino italiano anche sotto il profilo delle dichiarazioni che la legge impone debbano essere rese quale presupposto per l'ottenimento dell'agevolazione.

Ciò detto, occorre comprendere **quale sia la portata applicativa** della norma su richiamata che, come detto, riferisce **testualmente** di **cittadino italiano "emigrato all'estero"**.

Giuridicamente il fenomeno dell'emigrazione presuppone movimenti internazionali di persone che si caratterizzano per il fatto che gli interessati svolgono un'attività lavorativa dipendente, od anche indipendente, sul territorio di uno Stato diverso da quello di cittadinanza o di origine. L'emigrato è pertanto uno straniero che, per lo svolgimento delle predette attività, è accolto in uno Stato diverso da quello nel quale risiede originariamente<sup>8</sup>.

**Parrebbe**, dunque, che la differente regolamentazione, nell'ambito della medesima disciplina agevolativa, riservata agli acquisti effettuati da cittadini italiani emigrati **abbia come suo presupposto un preciso collegamento di tali soggetti con il territorio dello Stato italiano**; collegamento dato proprio dalla **circostanza che questi soggetti, prima di stabilirla in altro Stato a seguito dell'emigrazione, hanno originariamente la propria residenza nello Stato italiano**<sup>9</sup>.

La stessa amministrazione finanziaria ha infatti sottolineato come, nell'ambito della disciplina in tema di benefici cd. prima casa, la diversa regolamentazione di cui si

---

<sup>6</sup> Fatta salva la disposizione sulla condizione di reciprocità di cui all'art. 16 delle disposizioni sulla legge in generale DINI R., Le agevolazioni negli acquisti delle prime case, Torino, 2010, pag. 173 ss.

<sup>7</sup> Cfr. circ. 38/E del 12 agosto 2005 par. 1 e circ. 19/E dell'1 marzo 2001.

<sup>8</sup> Si veda KOJANEC, voce Emigrazione ed immigrazione, in Digesto delle Discipline Pubblicistiche, Milano 1990; ID. voce Emigrazione (in diritto internazionale) in Enc. Giur. Roma, 1989.

<sup>9</sup> Si precisa che la nota II-bis prevede altresì le agevolazioni cd. "prima casa" per la **diversa ipotesi in cui i soggetti residenti in Italia siano trasferiti all'estero per ragioni di lavoro**, richiedendo che in tal caso l'immobile acquistato sia ubicato nel luogo in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui tali soggetti dipendono. Nella circ. 19/E cit. al riguardo si specifica che *"l'ipotesi in argomento è riferita 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 riveste la qualifica di imprenditore"*. Per approfondimenti, BELLINI, *Problematiche concernenti il trasferimento della cd. prima casa di abitazione*, Relazione al Convegno di studi di Roma del settembre 2006, organizzato dalla Fondazione italiana per il Notariato.

tratta abbia una sua precisa *ratio* da individuarsi proprio nel “*particolare valore sociale riconosciuto ...all’emigrazione*”<sup>10</sup>.

Anche i commentatori si esprimono in questo senso affermando che «*la legislazione in materia di agevolazione “prima casa” si occupa espressamente del cittadino italiano non residente in Italia perché emigrato all’estero, anche in questo caso con l’evidente intento di conferire riconoscimento all’emigrazione, attribuendo un vantaggio a chi abbia lasciato il luogo d’origine; i soggetti beneficiati da questa normativa ovviamente non hanno (più) la residenza in Italia; ciononostante (probabilmente al fine di incentivare il loro rientro oppure il mantenimento di un legame con il nostro Paese) la legge appunto consente loro di comprare una casa in Italia, avvalendosi dell’agevolazione “prima casa”*»<sup>11</sup>.

Alle luce delle considerazioni che precedono, non sembra pertanto che la circostanza della mera cittadinanza italiana e della residenza all’estero, in assenza dello status di emigrato, nel significato dianzi chiarito, sia sufficiente a ricondurre la fattispecie concreta nell’ambito dell’alveo applicativo della disposizione normativa di cui trattasi.

Quanto alla natura dell’imposta dovuta nel caso in cui non sussista lo status di emigrato occorre svolgere il ragionamento che segue.

Sebbene la disciplina dell’agevolazione c.d. “prima casa” non le preveda espressamente, esistono fattispecie nelle quali il contesto rende inevitabile l’effettuazione, da parte dell’acquirente, di dichiarazioni circa la propria condizione di soggetto avente diritto all’agevolazione e ciò specificamente avviene nell’ipotesi in cui l’acquirente debba dichiarare di essere cittadino italiano emigrato all’estero e di effettuare l’acquisto della “prima casa” sul territorio nazionale.

---

<sup>10</sup> Cfr. Circ. Min. Fin. n. 1/E-IV-8-480 del 2 marzo 1994 in cui si legge: «*Gli acquisti effettuati da soggetti trasferiti all'estero per motivi di lavoro e dal cittadino italiano emigrato all'estero hanno una diversa regolamentazione, in considerazione del particolare valore sociale riconosciuto al lavoro prestato all'estero e all'emigrazione. Nei due casi da ultimo richiamati, risulta diversamente individuato il requisito relativo all'ubicazione dell'immobile acquistato. Il soggetto trasferito all'estero per motivi di lavoro può, infatti, usufruire delle agevolazioni purché acquisti l'immobile nel comune in cui si trova la sede dell'impresa dalla quale dipende. ...Il cittadino italiano emigrato all'estero può usufruire del regime agevolato purché l'immobile sia acquistato, come prima casa, nel territorio nazionale. In questo caso, trattandosi di cittadino emigrato all'estero, non è richiesto dalla norma che l'immobile sia ubicato in un determinato comune*». Si ricorda altresì che l’Amministrazione finanziaria, anche nella circolare n. 207/E del 16 novembre 2000 (paragrafo 2.2.7), ha chiarito che l’art. 66 della Legge 21 novembre 2000, n. 342, rubricato “Modifiche al regime di agevolazione fiscale per l’accesso alla prima casa a favore del personale delle Forze armate e delle Forze di polizia” dispone una norma di favore che “risponde alla necessità di valorizzare il ruolo istituzionale svolto dal predetto personale anche in considerazione dei frequenti spostamenti che gli stessi sono chiamati ad effettuare sul territorio nazionale, anche in assenza di un ragionevole preavviso, per esigenze connesse al servizio.” La stessa Amministrazione accomuna, per identità di *ratio*, tale disposizione agevolativa a quella vigente per il cittadino italiano emigrato all’estero.

<sup>11</sup> BUSANI, *L’agevolazione per l’acquisto della prima casa*, Milano, 2015, 716.

In questo caso, l'ottenimento dell'agevolazione non è subordinato ad alcuna particolare preventiva dimostrazione del fatto che si tratti di un acquirente "cittadino italiano emigrato all'estero". Si ritiene sufficiente, infatti, una dichiarazione in tal senso resa nell'atto d'acquisto (o in atto integrativo), salvo, poi, in caso di controllo da parte dell'Ufficio, esibire la documentazione a suffragio di quella dichiarazione<sup>12</sup>.

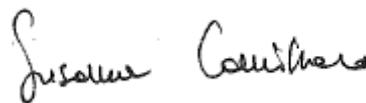
Il notaio, d'altro canto, che deve ricevere la dichiarazione e liquidare l'imposta di conseguenza, non è tenuto a verificare la sussistenza dei presupposti non avendo, peraltro, alcun autonomo potere di indagine.

Sul fronte dell'attività di controllo deputata all'Agenzia delle Entrate, che dà luogo al recupero dell'imposta c.d. "principale postuma" il limite, com'è noto, è costituito dal contenuto dell'atto, con la conseguenza che l'ufficio non può fare riferimento a elementi esterni allo stesso, neanche se già in suo possesso, né può, altrimenti, acquisirne di ulteriori inoltrando specifiche richieste agli interessati o svolgendo qualsiasi altra indagine. Gli uffici, dunque, possono rilevare esclusivamente errori ed omissioni sulla base di elementi oggettivi, univoci e chiaramente desumibili dall'atto, **senza** sconfinare, in questa fase riservata al controllo dell'imposta principale, in delicate valutazioni o apprezzamenti sulla reale portata degli atti registrati o, comunque, pervenire a conclusioni sorrette da interpretazioni non univoche o **che necessitino di qualsiasi attività istruttoria**<sup>13</sup>.

Ne consegue che nell'ipotesi di recupero dell'imposta a seguito di verifica circa la sussistenza dei requisiti dichiarati dalla parte in atto che implichi, come nel caso di specie, una seppur minima attività d'indagine, il relativo avviso non potrà essere notificato al notaio in quanto recherà una imposta che non può qualificarsi come principale<sup>14</sup>.

Restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si porgono i migliori saluti

Susanna Cannizzaro



---

<sup>12</sup> In questo senso si esprime BUSANI, *L'agevolazione per l'acquisto della prima casa*, Milano, 2015, 718 Sul punto l'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 38/E 2005 ha affermato che «la condizione di emigrato all'estero non deve necessariamente essere documentata con certificato di iscrizione all'AIRE (anagrafe italiana dei soggetti residenti all'estero), ma può anche essere autocertificata dall'interessato mediante dichiarazione resa nell'atto di acquisto ai sensi dell'art. 46 DPR 28 dicembre 2000, n. 445».

<sup>13</sup> Così circolare n.6E/2003

<sup>14</sup> Sulla natura dell'imposta recuperata a seguito dell'insussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi per beneficiare delle agevolazioni fiscali c.d. "prima casa" cfr. Circolare 69/E 2002