

**From:** [gea arcella](#)  
**Sent:** Monday, April 02, 2012 1:25 PM  
**To:** [sigillo](#)  
**Subject:** agevolazione I casa per residenti all'estero

Gentili Colleghi,  
ricorro ancora a voi per il seguente dubbio fiscale: un cittadino italiano residente all'estero può invocare la agevolazioni per l'acquisto della prima casa se ha già n immobile per l'intero sul territorio italiano ovviamente acquistato senza alcuna agevolazione fiscale? Temo di no, ma volevo il vostro conforto.  
Gea

\*\*\*\*\*

Il cittadino italiano emigrato all'estero può fruire delle agevolazioni ricorrendo le condizioni di cui alle lettere b) e c) della nota II-bis) all'art. 1 del TUR.  
Non è richiesto, come noto, il requisito della residenza di cui alla lettera a) della stessa nota II-bis).

Ciao

RTRABACE

Secondo me non spettano perché delle due l'una: o rende la dichiarazione come il residente in Italia, ma allora deve trasferire la residenza nel Comune, oppure e' residente all'estero ed iscritto all'aire, ed allora la preposidenza impedisce l'acquisto della prima casa sul territorio italiano.

Saluti

AT

... "che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano" va inteso nel senso che l'immobile sia acquistato sul territorio italiano ricorrendo le condizioni per fruire dei benefici "prima casa", esclusa la condizione della residenza.

RTRABACE

---

**CIRCOLARE 12 agosto 2005 N. 38/E**

## **1. APPLICABILITÀ DELL'AGEVOLAZIONE AL CITTADINO ITALIANO EMIGRATO ALL'ESTERO**

Il cittadino italiano emigrato all'estero (che non ha più, quindi, la residenza in Italia) può acquistare in regime agevolato l'immobile, quale che sia l'ubicazione dello stesso 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". Con riferimento a questa particolare fattispecie, l'agevolazione compete a condizione che l'immobile sia ubicato in qualsiasi punto del territorio nazionale, senza, peraltro, che sia necessario per l'acquirente stabilire entro

diciotto mesi la residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato (cfr. circolare n. 19/E del 1 marzo 2001, paragrafo 2.1.2. e circolare n. 1 del 2 marzo 1994 capitolo I, paragrafo 2, lett. b).

In sintesi, per fruire dell'agevolazione, devono ricorrere 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, considerato lo status di emigrato, non si richiede la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile.

La condizione di emigrato all'estero non deve necessariamente essere documentata con certificato di iscrizione all'AIRE (anagrafe italiana residenti all'estero), ma può essere autocertificata dall'interessato mediante dichiarazione resa nell'atto di acquisto ai sensi dell'articolo 46, d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante disposizioni in materia di "Dichiarazioni sostitutive di certificazioni" (v allegato n. 3).

Per tutti i contribuenti che non hanno la cittadinanza italiana, l'agevolazione, invece, 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.

---

Vale la prima opzione.

### ***CITTADINO ITALIANO EMIGRATO ALL'ESTERO***

Può acquistare in regime agevolato l'immobile, quale che sia l'ubicazione di questo sul territorio nazionale.

Ovviamente l'agevolazione compete qualora sussistano gli altri requisiti e in particolare l'immobile acquistato deve essere la prima casa sul territorio nazionale.

Non vi è l'obbligo di stabilire entro diciotto mesi la residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato. (**Circ. 19/E/2001**)

La **Circ. 38/E/2005**, ribadisce che non si richiede la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile e precisa che devono però ricorrere le altre condizioni: assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune; novità del godimento dell'agevolazione.

Sempre secondo la **Circ. 38/E/2005** la condizione di emigrato all'estero non deve necessariamente essere documentata con certificato di iscrizione all'Aire, ma può essere autocertificata dall'interessato mediante dichiarazione resa nell'atto di acquisto ai sensi dell'art. 46 Dpr 28 dicembre 2000 n. 445.

Cordialità

RT

----- Original Message -----

**From:** [Notaio Luca Di Pietro](#)

**To:** [Notariato Lista Sigillo](#)

**Sent:** Monday, September 21, 2009 10:13 AM

**Subject:** Prima casa e residenti all'estero

Scusate il quesito da intorpidimento del lunedì mattina, ma un cittadino italiano residente all'estero, già proprietario di decine di immobili ereditati in altri comuni:

PRIMA OPZIONE - PUO' ACQUISTARE COME PRIMA CASA PERCHE' i requisiti sono:

- iscrizione AIRE
- non avere altri immobili nel comune ove acquista
- non avere già ACQUISTATO come prima casa in tutta Italia;

SECONDA OPZIONE - NON PUO' ACQUISTARE come prima casa perchè i requisiti sono:

- iscrizione AIRE
- non avere altri immobili in Italia.

Grazie

LDP