

**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>	L'intervento ha inteso: <b>a) modificare i criteri necessari</b> di fruizione della disposizione agevolativa; <b>b) superare la procedura di infrazione 2014/4075</b> 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). <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).
<b>Riepilogando, chi, dunque, potrà invocare la modifica agevolativa di cui trattasi?</b>	“Tenuto conto del dato letterale della norma” (v. pagg. 18-20 della Circ. 3E/2024), <b>le persone fisiche</b> per le quali ricorrano, <b>contestualmente</b> , i seguenti requisiti:  <b>1. che si siano trasferite all'estero per ragioni di lavoro:</b>  <i>a) di qualsiasi lavoro si tratti</i> , anche non subordinato; <i>b) purché</i> la condizione sussista al momento dell'acquisto;  <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: <i>a) con il termine “attività” si è inteso ricomprendere ogni tipo di attività</i> , anche se svolta senza remunerazione; <i>b) per la verifica del requisito temporale, il quinquennio non deve essere necessariamente inteso in senso continuativo.</i>  <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>  <b>4. purché siano</b> , altresì, <b>soddisfatte le condizioni</b> , di cui alla Nota II bis all'art. 1 della Tar., Parte I, allegata al TUR, <b>qui di seguito ricordate:</b>  <i>i) di cui alla lettera b) della Nota, cioè che ricorra</i>

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