

LEGISLAZIONE E PRASSI

PRASSI

Risposte agli interpelli



03.08.22

Trasferimento della residenza all'estero e mantenimento dell'agevolazione prima casa - Risposta a interpello n. 399/2022 dell'Agenzia delle Entrate

Agenzia delle Entrate

Risposta n. 399

Roma, 1° agosto 2022

OGGETTO: Trasferimento della residenza all'estero e mantenimento dell'agevolazione prima casa

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante rappresenta di aver acquistato, in data 8 marzo 2020, un appartamento nel Comune X versando "*l'imposta di registro nella misura pari al 2% sul valore catastale dell'immobile, in virtù della disciplina del prezzo valore di cui all' art. 1, comma 497 legge 23 dicembre 2005 n. 266*".

Al riguardo, l'istante precisa:

- di aver trasferito la residenza per immigrazione dal Paese Y il 26 ottobre 2020, data dalla quale risulta iscritto nei servizi demografici nel predetto Comune;
- di aver successivamente 'disdetto' la propria residenza italiana presso il Comune in data 6 aprile 2021 per emigrazione nel Paese Y, perché a causa della pandemia da Covid-19 il centro dei suoi interessi vitali rimarrà in tale Paese per diversi anni.

Ciò posto, l'istante chiede se il trasferimento della propria residenza nel Paese Y dopo aver usufruito dell'agevolazione "*prima casa*" possa comportare, come conseguenza, il pagamento dell'imposta di registro nella misura ordinaria, come previsto per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili dall'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 anziché nella misura agevolata.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di aver soddisfatto i requisiti previsti dalla lettera a) della citata Nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, per poter usufruire dell'imposta di registro nella misura del 2 per cento per l'acquisto della "prima casa", in quanto ha trasferito la residenza entro 18 mesi dal rogito.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le agevolazioni previste per l'acquisto della "prima casa", ovvero l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2 per cento e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, spettano all'acquirente, anche non residente, qualora ricorrano le condizioni stabilite dalla Nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

In particolare, ai sensi della citata Nota II-*bis*, l'agevolazione spetta a condizione:

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 acquistato come "prima casa" sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto, l'acquirente dichiari 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;

c) che nell'atto di acquisto, l'acquirente dichiari 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 agevolazioni di cui al presente articolo.

Per quanto concerne la residenza, con diversi documenti di prassi è stato chiarito che, ai fini dell'agevolazione "prima casa", fa fede la data della dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato al Comune ai sensi del d.P.R. 30 maggio 1989, n. 223, concernente l'approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente, sempre che risulti accolta la richiesta di iscrizione nell'anagrafe (cfr. circolari 2 marzo 1994, n. 1; 1 marzo 2001, n. 19; 12 agosto 2005, n.38/E).

In tal senso, si è espressa anche la Corte di Cassazione con la sentenza 6 febbraio 2015, n. 2181 nella quale si precisa che "*quanto alla determinazione della residenza, il dato anagrafico prevale sulle risultanze fattuali in base al principio della unicità del procedimento amministrativo inteso al mutamento della iscrizione anagrafica, sancito dall'art. 18, comma 2, D.P.R. n. 223 del 1989, che, nell'affermare la necessità della saldatura temporale tra cancellazione dall'anagrafe del Comune precedente e iscrizione in quella del Comune di nuova residenza, stabilisce che la decorrenza è quella della dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato nel Comune di nuova residenza...*" (cfr. anche ordinanza 31 maggio 2016, n. 11274).

Ciò posto, una volta che l'acquirente abbia soddisfatto la condizione di cui alla richiamata lettera a) della Nota II-*bis* secondo le modalità evidenziate nei citati documenti di prassi ed entro il termine di legge, lo spostamento successivo della residenza dal Comune in cui è situato l'immobile agevolato non comporta la decadenza dall'agevolazione in argomento e non è dovuto il pagamento di ulteriore imposta (cfr. Corte di Cassazione, sentenza del 15 luglio 2016, n. 14510).

Resta fermo che la titolarità del diritto di proprietà di una casa di abitazione acquistata con le agevolazioni in argomento impedisce la fruizione delle medesime agevolazioni in relazione ad altro

immobile su tutto il territorio nazionale, ai sensi della lettera c) della Nota II-*bis* all'articolo 1 della citata Tariffa, Parte prima.

Si fa presente, infine, che la richiamata Nota II-*bis*, al comma 4 prevede espressamente che *"In caso ... di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. (...) Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale"*.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

*** *Testo riportato come pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate N.d.R.* ***



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Alessandra Mascellaro

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT