

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Analisi e commenti

Benefici acquisto “prima casa”: dove occorre avere la residenza

5 Dicembre 2011

Breve excursus sul requisito prescritto dalla norma per poter fruire dell’agevolazione fiscale. Le fattispecie particolari prese in esame dalla prassi amministrativa



Per usufruire dell’agevolazione prevista per gli acquisti di immobili “prima casa”, il fabbricato deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l’acquirente ha o intende stabilire entro 18 mesi dall’acquisto (la dichiarazione di voler stabilire la residenza deve essere resa nell’atto di acquisto) la propria residenza o, se diverso, in quello dove svolge l’attività lavorativa ovvero, se trasferito all’estero per motivi di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l’attività il datore di lavoro.

Inoltre, la normativa non esclude la possibilità di fruire del regime di favore ai soggetti non cittadini italiani, se viene rispettata la condizione della residenza. L’unica eccezione è quella dei cittadini italiani emigrati all’estero; per questi, infatti, non è previsto l’obbligo di avere o portare la residenza.

Questa la normativa in materia dettata dalla nota II-bis) all’articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986; nel tempo, l’Amministrazione finanziaria è intervenuta su alcuni casi particolari.

Momento da cui decorre l’effettivo cambio di residenza

Per quanto concerne la decorrenza della residenza, fa fede la data della dichiarazione di trasferimento resa dall’interessato al Comune, ai sensi dell’articolo 18, commi 1 e 2, del Dpr 223/1989, concernente l’approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente, sempre che risulti accolta la richiesta di iscrizione nell’anagrafe (circolare 19/2001, circolare 1/1994).

Deroga all'obbligo di residenza nei 18 mesi derivante da causa di forza maggiore

L'obbligo di stabilire la residenza entro 18 mesi nel comune dove avviene l'acquisto può essere derogato solamente se il trasferimento è impedito da cause di forza maggiore sopraggiunte in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto. L'evento si verifica quando sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non potere essere evitato ovvero caratterizzato dalla non imputabilità alla parte obbligata (risoluzione 140/2008).

Obbligo di avere o di impegnarsi a spostare la residenza nel comune di acquisto agevolato

L'obbligo di avere o di esprimere l'intenzione di trasferire entro 18 mesi la residenza nel comune dove verrà effettuato l'acquisto dell'immobile che usufruirà dell'agevolazione "prima casa" non può essere derogato anche in presenza di contratti nazionali di lavoro che obbligano il soggetto ad avere la residenza in un determinato comune. D'altra parte non è neanche rilevante che si abbia la residenza in comuni limitrofi (risoluzione 76/2000).

Dichiarazione di non voler spostare la residenza entro 18 mesi

Se è ancora pendente il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza, l'acquirente che si trova nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto, anche per motivi personali, può revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto. A tal fine, è tenuto a presentare un'apposita istanza all'ufficio presso cui l'atto è stato registrato, con la quale revoca la dichiarazione d'intenti espressa in atto e richiede la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione (risoluzione 105/2011).

Cittadini italiani emigrati 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. La condizione di emigrato all'estero non va necessariamente documentata dal certificato di iscrizione all'Aire (Anagrafe italiani residenti all'estero), ma può essere autocertificata (circolare 19/2001).

Agevolazione per personale delle Forze armate e delle Forze di polizia

Per il personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia a ordinamento militare, nonché da quello dipendente delle Forze di polizia a ordinamento civile, non è richiesta la condizione della residenza nel comune ove sorge l'unità abitativa (articolo 66, comma 1, legge 342/2000).

Tipologia di attività svolta nel comune di acquisto

Il legislatore, con l'espressione attività svolta nel comune di acquisto dell'immobile agevolato, ha inteso ricomprendere ogni tipo di attività, incluse quelle svolte senza remunerazione, come ad esempio le attività di studio, di volontariato e sportiva (circolare 1/1994).

Tipologia di contratto e qualifica del datore di lavoro per l'attività svolta all'estero

Le agevolazioni spettano, inoltre, alla persona trasferita all'estero per ragioni di lavoro che acquisti l'immobile nell'ambito territoriale del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende. L'ipotesi è riferibile al solo rapporto di lavoro subordinato - con esclusione di qualsiasi altra tipologia di rapporto - e lo stesso può essere instaurato anche con un soggetto che non necessariamente riveste la qualifica di imprenditore (circolare 1/1994, circolare 19/2001).

di

Giuseppe Catania

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/benefici-acquisto-prima-casa-dove-occorre-avere-residenza>