

## Normativa e prassi

# Bonus prima casa: sì all'emigrato che rettifica e non cambia residenza

10 Settembre 2020

Se l'acquirente è un italiano all'estero, non vi è obbligo per lo stesso di iscriversi negli elenchi anagrafici del comune ove è ubicato l'immobile, deve solo comunicarlo nell'atto d'acquisto

immagine generica illustrativa

Il contribuente che non ha dichiarato in atto l'iscrizione all'Aire, pur avendone i requisiti, può mantenere l'agevolazione "prima casa", se dichiara, con atto integrativo, entro 18 mesi dall'acquisto, che al momento della firma del contratto di compravendita era cittadino italiano emigrato all'estero, e quindi non tenuto a trasferire obbligatoriamente la residenza, rettificando così la dichiarazione resa in sede di stipula dell'atto originario per quanto concerne la residenza.

Questo, in sintesi, il contenuto della [risposta n. 333](#) del 10 settembre 2020.

La richiesta di chiarimenti arriva da un contribuente iscritto all'Anagrafe italiani residenti all'estero (Aire) che ha stipulato, il 14 febbraio 2019, un atto di compravendita di un immobile (categoria A2) e relativa pertinenza (categoria C6) sito in un comune italiano, per il quale ha usufruito dei benefici fiscali "prima casa" (richiamando in atto la normativa prevista dalla [Finanziaria 1992](#) e la [legge n. 75/1993](#)).

L'istante fa presente che pur essendo iscritto all'Aire e in possesso dei requisiti previsti dalla normativa, aveva dichiarato in atto di voler trasferire, entro 18 mesi, la propria residenza nel comune in cui si trova l'immobile acquistato, ma ora il perdurare di impegni lavorativi lo trattengono all'estero impedendogli di mettere in atto tale trasferimento.

Il contribuente, al riguardo, osserva che la Nota *Il-bis* apposta all'[articolo 1 della Tariffa, Parte I](#), allegata al Dpr n. 131/1986 (Tur) stabilisce, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che *"l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano"* e quindi, non prevede alcun obbligo di stabilirne la residenza.

Prospetta, allora, di procedere all'integrazione della compravendita, con un atto, nella stessa forma del precedente, evidenziando che al momento della stipula possedeva i requisiti per l'applicazione dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della "prima casa", quale cittadino italiano residente all'estero iscritto all'Aire.

L'Agenzia delle entrate, nel prendere in esame la questione, ricorda innanzitutto che le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" (imposta di registro nella misura del 2% e imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna) spettano all'acquirente se ricorrono le condizioni stabilite dalla Nota II-bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al Tur. In particolare, la lettera a) della Nota citata stabilisce che *"l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza, ..., 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"*.

Da ciò ne deriva che, tra le condizioni prescritte per usufruire del beneficio fiscale, il legislatore ha previsto, nel caso in cui l'acquirente sia un cittadino emigrato all'estero, che l'immobile acquistato sia la prima casa sul territorio nazionale e in tal senso l'Agenzia richiama la **circolare n. 19/2001** in cui viene chiarito che il contribuente italiano all'estero, può acquistare in regime agevolato l'immobile, qualunque sia l'ubicazione di questo sul territorio nazionale, purché sussistano gli altri requisiti e in particolare l'immobile deve essere la prima casa sul territorio nazionale.

In questo senso, rappresenta l'Agenzia, occorre evidenziare che il legislatore ha ampliato l'ambito territoriale in cui il cittadino emigrato può acquistare in regime agevolato senza prevedere l'obbligo di stabilire entro 18 mesi la propria residenza nel comune ove è situato l'immobile, e ciò in considerazione del *"particolare valore sociale riconosciuto al lavoro prestato all'estero e dall'emigrazione"* (**circolare n. 1/1994**).

Inoltre la **circolare n. 38/2005** ha chiarito che la condizione di emigrato all'estero non deve necessariamente essere documentata con un certificato di iscrizione all'Aire, ma può essere autocertificata dall'interessato con una dichiarazione resa nell'atto di acquisto..

Tanto premesso, l'Agenzia ritiene che l'istante che non ha dichiarato in atto di essere iscritto all'Aire, pur avendo i requisiti, possa mantenere le agevolazioni fruite, qualora dichiarari, con un atto integrativo, nella medesima forma giuridica del precedente, entro il termine di 18 mesi dall'atto di acquisto, che al momento della stipula del contratto di compravendita era cittadino italiano emigrato all'estero, iscritto all'Aire, rettificando in questo modo la dichiarazione resa in sede di

stipula dell'atto originario di acquisto per quanto concerne la residenza.

L'atto integrativo va presentato per la registrazione allo stesso ufficio in cui è stato registrato quello originario.

Per completezza, infine, l'Agenzia ricorda che in materia è intervenuto l'articolo 24 del DI n. 23/2020 con il quale è stata disciplinata, tra l'altro, la sospensione dei termini per effettuare gli adempimenti previsti ai fini del mantenimento del beneficio "prima casa", con il quale si stabilisce che *"I termini previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131, ..., sono sospesi nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020"*.

Detti termini sospesi inizieranno o riprenderanno a decorrere dal 1° gennaio 2021 (cfr. [circolare n.9/2020](#), paragrafo 8.1).

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/bonus-prima-casa-si-allemigrato-che-rettifica-e-non-cambia>