

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

Normativa e prassi

## “Prima casa” riacquistata all'estero entro un anno, lo sconto non è perso

24 Febbraio 2021

La documentazione necessaria a evitare la decadenza dalle agevolazioni deve essere inviata via Pec o con raccomandata a/r all'ufficio dove è stato registrato il rogito del passaggio di proprietà precedente



Non perde i benefici il contribuente che rivende la “prima casa” senza attendere cinque anni dal suo acquisto se compera, entro un anno, anche all'estero, un nuovo immobile e invia al Fisco i documenti comprovanti il possesso dei requisiti richiesti per l'accesso alle agevolazioni e la destinazione a dimora abituale del nuovo immobile. È necessario inviare al Fisco anche le bollette di acqua e gas.

È quanto precisa l'Agenzia delle entrate con la **risposta n. 126** del 24 febbraio 2021.

Il quesito è di un cittadino straniero, residente in Italia dal 2013 al 2020, che, dopo aver acquistato in Italia un'abitazione usufruendo delle agevolazioni “prima casa”, intende rivendere l'immobile prima che siano trascorsi i cinque anni previsti dalla Nota II-bis, **articolo 1** della Tariffa, Parte I, del Tur, per non decadere dai benefici.

Il contribuente ha intenzione di comperare nell'attuale Stato di residenza, entro un anno dalla vendita dell'alloggio sito in Italia, un'altra casa da destinare ad abitazione principale.

Il riacquisto di una “prima casa”, anche all'estero, entro tale termine, precisa al riguardo la **circolare n. 31/2010**, non fa perdere i benefici fiscali utilizzati in occasione del passaggio di

proprietà precedente se sussistono gli *“strumenti di cooperazione amministrativa che consentano di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia adibito a dimora abituale”*.

L'istante, per poter rispettare i tempi dell'agevolazione, chiede se esista una procedura per far pervenire all'Agenzia delle entrate copia del rogito registrato all'estero e l'autocertificazione di destinazione dell'immobile ad abitazione principale. Chiede, inoltre, se per dimostrare il requisito di *“dimora abituale”* sia sufficiente presentare una fattura riferita alle utenze, con evidenza dell'indirizzo dell'abitazione in questione e, in caso contrario, quali siano i documenti idonei e a quale ufficio e con quale mezzo debbano essere spediti.

L'Agenzia delle entrate riporta innanzitutto condizioni, ambiti applicativi e casi di decadenza dalle agevolazioni *“prima casa”*, che riguardano, ricordiamo, le imposte di registro e ipo-catastali.

Il documento di prassi conferma quanto già precisato con la circolare n. 31/2010 e cioè che, in deroga alla disciplina generale, il contribuente non perde i suddetti benefici fiscali anche se rivende l'immobile agevolato prima di un quinquennio dal suo acquisto, nel caso in cui, entro un anno, rientri in proprietà di una nuova *“prima casa”* dentro o fuori i confini nazionali.

L'istante, in definitiva, per mantenere gli sconti deve inviare all'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente la documentazione necessaria per dimostrare che l'immobile all'estero è stato riacquistato entro un anno dalla vendita di quella agevolato in Italia e che la nuova abitazione è destinata a dimora abituale.

L'ufficio, in base ai documenti ricevuti, valuterà se emettere l'avviso liquidazione o avvalersi degli strumenti di cooperazione amministrativa in vigore con il nuovo Stato di residenza del cittadino straniero.

L'Agenzia, ferma restando la valutazione dell'ufficio accertatore, indica, tra i documenti utili a comprovare il rispetto dei requisiti, copia del rogito notarile di acquisto dell'abitazione all'estero e, ai fini della destinazione di *“dimora abituale”* dell'immobile, le fatture di fornitura di luce, acqua o gas. I documenti dovranno essere provvisti di *“apostille”* ed essere tradotti in italiano, inoltre potranno essere spediti con Pec o raccomandata a/r all'ufficio dell'Agenzia delle entrate dove è stato registrato l'atto d'acquisto dell'immobile sito in Italia.

Infine, la risposta precisa che la presentazione di tale documentazione non impedisce all'ufficio accertatore di effettuare controlli riguardo alla liquidazione dell'imposta e all'idoneità dei documenti presentati.

di  
r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/prima-casa-riacquistata-allestero-entro-anno-sconto-non-e-perso>