

La Posta di Fiscooggi

portachiavi casa

Agevolazioni prima casa non residente

Un cittadino italiano residente in Olanda e iscritto all'AIRE intende acquistare da un'impresa costruttrice una casa in Italia, dove non possiede altri immobili. Ha diritto alle agevolazioni prima casa (aliquota Iva ridotta al 4%) anche se non trasferisce la residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile?

Fulvio S.

risponde **Paolo Calderone**

Sì, a condizione che l'immobile sia acquistato come "prima casa" in Italia (**Nota II-bis della Tariffa Parte 1 Articolo 1 del Dpr n. 131/1986**), a prescindere dalla sua ubicazione sul territorio nazionale.

Il cittadino italiano emigrato all'estero può usufruire delle imposte agevolate sull'acquisto di una casa di abitazione (ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9) senza che sia necessario trasferire in Italia la residenza entro 18 mesi dall'acquisto. Questo principio è stato confermato dall'Agenzia delle entrate con la **circolare n. 38/2005**.

Inoltre, per avere le agevolazioni devono ricorrere le altre condizioni indicate nella lettera b) e c) della citata Nota II-bis (assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso Comune e novità nel godimento dell'agevolazione).

Si ricorda, infine, che la condizione di emigrato all'estero non deve necessariamente essere documentata con un certificato di iscrizione all'AIRE, essendo sufficiente autocertificazione dell'interessato mediante una dichiarazione resa nell'atto di acquisto.

17 Dicembre 2021

URL: <https://www.fiscooggi.it/posta/agevolazioni-prima-casa-non-residente>