



Lunedì 24/02/2025

Agevolazione prima casa al residente all'estero, anche se non è nell'ultimo comune di residenza

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Risposta ad interpello n. 28/2025.

Chi risiede all'estero può godere delle agevolazioni sull'acquisto della prima casa anche senza andarci a risiedere, purché, sussistendo le altre condizioni, l'acquirente si sia trasferito all'estero per ragioni di lavoro (anche gratuito e non subordinato, purché sussista al momento dell'acquisto) ed abbia risieduto o svolto la propria attività (anche non continuativamente) in Italia per almeno cinque anni, nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività - prima del trasferimento - dichiarandolo nell'atto di acquisto (Nota IIÂ- bis, comma 1, lett. a) Art.1, Tariffa I, DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

Per non privilegiare i cittadini italiani, cui era riservata analoga facoltà, su sollecito dell'UE il legislatore italiano (art.2, comma 1, DL 13 giugno 2023, n.69) - infatti intervenuto sul TUR, estendendo a tutti l'agevolazione, e valorizzando il collegamento "oggettivo" tra chi si trasferisce all'estero per motivi di lavoro e il territorio in cui è nato, ha risieduto o svolto la propria attività (Relazione Illustrativa al DL 69/2023, Circ. 16 febbraio 2024, n. 3/E).

In questo spirito, in caso di piú residenze avute in Italia, il riferimento alla residenza - prima del trasferimento - conferma l'AE nella risposta ad interpello, non deve necessariamente riferirsi all'ultima, perché si tratta, in ogni caso, di comuni rispetto ai quali il soggetto ha manifestato, nel corso del tempo, interessi personali, familiari o lavorativi.

Se quindi l'acquirente, cittadino spagnolo, ha vissuto 6 anni a Milano, poi si è trasferito a Firenze ed infine è tornato a Tenerife, può chiedere l'agevolazione per l'acquisto della casa a Milano, che potrà poi anche affittare, godendosi (molto) serenamente la rendita dalle spiagge delle Canarie...

Notaio Gianfranco Benetti