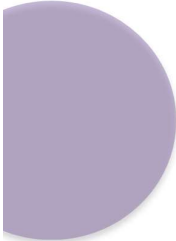


IL PUNTO DELLA SETTIMANA

17 – 21 FEBBRAIO
FLASH FISCALE

SOMMARIO

LA PRASSI.....	3
LE SENTENZE.....	6



LA PRASSI

RISPOSTA N. 28/2025: SÌ AL BENEFICIO “PRIMA CASA” PER IL RESIDENTE ALL’ESTERO ANCHE IN CASO DI ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN UN COMUNE DIVERSO DALL’ULTIMA RESIDENZA IN ITALIA

Il beneficio “prima casa” può essere fruito anche dal soggetto trasferito all’estero per motivi di lavoro, a condizione che:

- il soggetto abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno 5 anni;
- l’immobile acquistato in Italia sia ubicato nel Comune di nascita dell’acquirente o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva l’attività prima di trasferirsi all’estero.

Ebbene, tale secondo requisito è da ritenersi integrato anche nell’ipotesi in cui **l’immobile acquistato si trova in un Comune diverso da quello dell’ultima residenza in Italia**.

È questo il chiarimento fornito dall’Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello n. 28 del 12 febbraio 2025.

Il caso riguarda l’acquisto di una “prima casa” in Italia da parte di un cittadino trasferito all’estero per motivi di lavoro, il quale chiede se l’agevolazione possa operare anche se l’immobile acquistato non si trova nel Comune in cui era residente immediatamente prima del trasferimento, ma in un Comune in cui ha avuto la residenza in un momento anteriore.

L’Amministrazione finanziaria richiama la normativa e riepiloga i requisiti per fruire dell’agevolazione prima casa da parte dei non residenti, tra i quali vi è la condizione che l’immobile sia acquistato *nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività **prima del trasferimento***” (Nota II-bis, comma 1, lettera a) dell’articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. n. 131/1986).

Il nodo della questione è, difatti, il Comune di ubicazione dell’immobile acquistato debba coincidere con quello dell’ultima residenza del soggetto trasferito all’estero o se sia sufficiente che si tratti di un Comune in cui, nel tempo, il contribuente ha avuto la residenza.

Nel risolvere la questione, l’Agenzia delle Entrate richiama la ragione sottostante alla richiesta di tale condizione: **valorizzare il collegamento tra il cittadino trasferito all’estero per motivi di lavoro e il territorio in cui è nato, ha risieduto o ha svolto la propria attività**.

E non può negarsi che tale collegamento sussista con tutti i Comuni in cui il soggetto è stato residente o ha svolto la propria attività, indipendentemente dalla circostanza che si tratti dell’ultimo Comune in cui ha risieduto prima di trasferirsi.

Si conclude, quindi, che, in presenza di tutte le altre condizioni, è possibile fruire dell’agevolazione “prima casa” *“nel caso di acquisto dell’immobile in uno dei comuni in cui il contribuente ha risieduto o svolto la propria attività prima del trasferimento all’estero, non limitandolo esclusivamente all’ultimo comune di residenza”*.

RISPOSTA N. 29/2025: CHIARIMENTI SUL BENEFICIO “PRIMA CASA” IN CASO DI ACQUISTO DI UN TERRENO EDIFICABILE ALL’ESTERO

Il cittadino residente all’estero che, dopo aver venduto un immobile acquistato con i benefici prima casa, intende comprare all’estero un terreno edificabile su cui costruire l’abitazione principale, può fruire della misura agevolativa a patto che, entro un anno dalla vendita, sia delineata la struttura essenziale dell’immobile.

Questo, in sintesi, il chiarimento fornito dall’Agenzia delle Entrate nella risposta n. 29 del 12 febbraio 2025.

Il caso di specie riguarda un cittadino iscritto all’Aire che, dopo aver acquistato un immobile in Italia avvalendosi del beneficio “prima casa”, procede alla sua vendita prima dei cinque anni previsti dalla legge. Il soggetto intende comprare un terreno edificabile all'estero su cui costruire una casa da adibire ad abitazione principale.

Nocciolo della questione è se si possa fruire dell’agevolazione per l’acquisto del terreno su cui sorgerà la futura casa.

L’Agenzia ripercorre la normativa di riferimento, la quale prevede, tra le cause di decadenza dal beneficio, la vendita dell’immobile prima che siano trascorsi cinque anni dall’acquisto.

Tuttavia, la decadenza non si perfeziona qualora, **entro un anno dall’alienazione dell’immobile agevolato, si proceda all’acquisto di un altro immobile da adibire ad abitazione principale.**

E ciò anche qualora il riacquisto abbia ad oggetto un **immobile situato all’estero** (cfr. circolare n. 31/E del 2010).

Non solo. La salvaguardia del diritto all’agevolazione opera anche nei casi in cui il soggetto, entro l’anno, compri un **terreno sul quale costruire l’immobile da adibire ad abitazione principale** (cfr. circolare n. 38/E del 2005).

In tali ipotesi non è, però, sufficiente l’acquisto del terreno ma è anche necessario che entro l’anno il fabbricato **“venga ad esistenza”** (circolare n. 38/E del 2005).

Rispetto a tale condizione, l’Agenzia delle Entrate precisa che la stessa può ritenersi integrata qualora sia presente la struttura essenziale della casa, inclusa la copertura.

In definitiva, l’Amministrazione finanziaria conclude che **“non opera la decadenza dall’agevolazione in esame nelle ipotesi in cui il terreno ove costruire l’immobile da adibire ad abitazione sia riacquistato all’estero, entro un anno dall’alienazione dell’immobile agevolato sito in Italia, a condizione che il suddetto immobile venga ad esistenza nei suoi aspetti strutturali essenziali, ivi inclusa la copertura, sempre entro l’anno dalla precedente alienazione, e che lo stesso sia adibito a dimora abituale”.**

RISPOSTA N. 27/2025: ALTRA APERTURA IN TEMA DI “PRIMA CASA”: POSSIBILE L’ACCESSO AL BENEFICIO IN CASO DI DONAZIONE CON CLAUSOLA DI PREMORENZA

La donazione con clausola di premorienza dell’abitazione acquistata con il beneficio “prima casa” non preclude la possibilità di fruire della stessa agevolazione sull’acquisto di un nuovo immobile da adibire a dimora abituale.

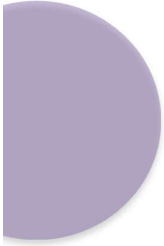
È il principio affermato dall’Agenzia delle Entrate nella risposta n. 27 del 12 febbraio 2025 fornita a un contribuente che avendo deciso di donare la sua attuale abitazione, inserendo nell’atto di donazione una clausola di premorienza, intende acquistare un nuovo immobile con la stessa agevolazione.

La peculiarità del caso è l’inserimento nell’atto di donazione della suddetta clausola, per effetto della quale, in caso di premorienza del donatario, l’abitazione tornerebbe nel patrimonio del donante.

Sorge il dubbio, dunque, se possa ritenersi integrato il requisito per cui il soggetto deve non essere titolare di diritti su un’altra abitazione acquistata con le stesse agevolazioni, fissato dalla norma che regola l’agevolazione prima casa (lettera c) della Nota II-*bis* del Dpr n. 131/1986).

La risposta dell’Agenzia delle Entrate è positiva in quanto, **al momento dell’acquisto del nuovo immobile, il donante non risulta più proprietario dell’abitazione donata, rispettando così le condizioni necessarie per accedere al beneficio.**

La donazione, difatti, è un atto immediatamente efficace, per cui il trasferimento della titolarità dell’immobile si realizza al momento stesso della stipula dell’atto.



LE SENTENZE

CASS., SEZ. TRIB., SENT. 03-02-2025, N. 2505

L'acquisto in comunione di un immobile con il beneficio c.d. "prima casa" comporta che vi sia responsabilità solidale tra gli acquirenti, a prescindere dalle quote di proprietà di ciascuno.

Con la conseguenza che, in caso di decadenza dall'agevolazione, il recupero per l'intero può avvenire anche nei confronti del proprietario della quota minoritaria.

È il principio affermato dalla Corte di Cassazione nell'ordinanza n. 2505 del 3 febbraio 2025.

Il caso sottoposto ai Giudici riguarda l'acquisto agevolato di un immobile in comunione *pro indiviso* da parte di due soggetti, l'uno comproprietario al 99% e l'altro del solo 1% del bene.

L'immobile veniva, tuttavia, alienato prima del decorso dei cinque anni dall'acquisto. Veniva, così, integrata una delle cause di decadenza dal beneficio di cui all'art. 1, Nota II-bis, della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131/1986.

Rilevata la decadenza, l'Agenzia delle Entrate emetteva atto di recupero della maggiore imposta e delle sanzioni, per l'intero, nei confronti del comproprietario all'1% dell'immobile, il quale contestava l'atto ritenendo che, nei suoi confronti, la pretesa dovesse essere limitata alla quota parte equivalente all'1%.

La Corte di Cassazione respinge la tesi del contribuente rilevando che:

- la decadenza dal beneficio produce effetti nei confronti di entrambi gli acquirenti;
- **l'acquisto in comunione *pro indiviso* determina la responsabilità solidale dei comproprietari;**

e, dunque, legittima l'Amministrazione finanziaria a procedere al recupero per intero anche nei confronti del titolare della quota minoritaria.

Difatti, l'art. 57, comma 1, del d.P.R. n. 131/1986 sancisce che *"sono solidalmente obbligati al pagamento dell'imposta le parti contraenti..."*, e quindi entrambi gli acquirenti in comunione *pro indiviso* dell'immobile, i quali, in forza di tale acquisto, hanno fruito per intero dell'agevolazione.

In considerazione di tutto quanto sopra, i Giudici enunciano il principio di diritto: *"In tema di benefici per l'acquisto della prima casa, in caso di acquisto dell'immobile adibito ad abitazione non di lusso, in comunione e pro indiviso da parte di più soggetti, la decadenza dell'agevolazione ai sensi dell'art. 1, nota II-bis, punto 4, della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131/1986, in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con i detti benefici prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del suo acquisto, comporta in capo agli acquirenti la responsabilità solidale dell'obbligazione tributaria ai sensi dell'art. 57, comma 1, D.P.R. n. 131 del 1986, rimanendo la rilevanza delle quote ideali in capo ai comunisti soltanto sul piano del rapporto interno"*.

CASS., SEZ. TRIB., SENT. 17-02-2025, N. 4102

Il contribuente proprietario di un'abitazione concessa in locazione a terzi non può acquistare un altro immobile nello stesso Comune avvalendosi dell'agevolazione c.d. "prima casa" sostenendo che l'immobile preposseduto è inidoneo all'uso abitativo a causa della locazione in corso.

È il principio affermato dalla Corte di Cassazione nell'ordinanza n. 4102 del 17 febbraio 2025.

È noto, al proposito, che l'applicazione del beneficio fiscale è impedita, tra le altre cose, dalla circostanza che il soggetto risulti già titolare di una "casa di abitazione" (cfr. Nota II-bis all'art. 1 Tariffa, parte I, d.P.R. n. 131/1986).

Si tratta di una circostanza che occorre valutare caso per caso: solo se l'immobile preposseduto è effettivamente idoneo ad essere utilizzato come abitazione, può allora negarsi la fruizione dell'agevolazione per l'acquisto di altro immobile.

I Giudici di legittimità, difatti, confermano tale orientamento ricordando che l'inidoneità può derivare sia da circostanze di natura oggettiva, come l'inabitabilità dell'immobile, sia di natura soggettiva, come nel caso dell'abitazione che, per dimensioni o caratteristiche non risulta adeguata a far fronte alle esigenze del contribuente e del nucleo familiare.

Ciò premesso, la Corte di Cassazione ritiene che **non rientri tra le ipotesi di "inidoneità oggettiva" la circostanza che l'immobile preposseduto sia locato a terzi.**

In tal casi, infatti, **l'indisponibilità ha carattere meramente temporaneo e, per di più, dipende da una scelta discrezionale del soggetto.**

Da quanto sopra ne discende il principio di diritto secondo cui *"la circostanza che l'immobile preposseduto sia gravato dal diritto di godimento di terzi, per effetto di contratto di locazione o altra forma negoziale di disponibilità, non integra una inidoneità oggettiva dell'unità immobiliare atta a giustificare l'applicazione dell'agevolazione in questione anche al successivo acquisto immobiliare; sicché se a quest'ultima data l'immobile pre-posseduto risulta giuridicamente indisponibile, esso non può ritenersi per questa ragione inidoneo ai fini del beneficio, dipendendo la sua indisponibilità dalla destinazione d'uso ad esso volontariamente e discrezionalmente impartita dal proprietario".*