

**Risposta n. 126**

**OGGETTO:** Agevolazioni 'prima casa', riacquisto all'estero

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

**QUESITO**

L'istante, cittadino straniero, residente in Italia dal 2013 al 2020 e successivamente residente all'estero, fa presente che intende procedere alla vendita della propria abitazione ubicata a X, acquistata in data Y fruendo delle agevolazioni '*prima casa*', entro il mese di gennaio 2020.

Tale vendita avviene, dunque, prima del decorso del quinquennio previsto dalla Nota II-bis, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR). L'istante intende riacquistare all'estero, ove risiede, un'altra casa da adibire ad abitazione principale, entro il termine di un anno dalla predetta vendita, senza incorrere nella decadenza dalle agevolazioni fruite.

Al riguardo, si richiama quanto chiarito con circolare 7 giugno 2010, n. 31/E, ossia che il riacquisto dell'abitazione, effettuato entro un anno dalla vendita dell'abitazione acquistata con le agevolazioni, fuori dal territorio nazionale, non comporta la decadenza dei benefici fiscali goduti, sempreché sussistano '*strumenti di*

*cooperazione amministrativa che consentano di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia adibito a dimora abituale'.*

Premesso quanto sopra, si chiede di conoscere se esista una procedura che consenta di far pervenire all'Agenzia delle entrate copia del rogito notarile di acquisto della nuova abitazione all'etero e un'autocertificazione di residenza principale nel suddetto immobile, prima di ricevere la notifica di un avviso di liquidazione per avvenuta decadenza dall'agevolazione *'prima casa'* da parte dell'ufficio accertatore. L'istante chiede se sia possibile dimostrare la dimora abituale, ove l'autocertificazione non fosse accettata, presentando una fattura riferita alle utenze per ciascun proprietario con evidenza dell'indirizzo dell'abitazione. In alternativa, si chiede che venga indicato quali documenti siano idonei a dimostrare la dimora abituale nella nuova abitazione, a quale ufficio e con quale mezzo devono essere spediti tali documenti.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Non si prospetta alcuna soluzione interpretativa.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Le agevolazioni per l'acquisto della *'prima casa'* sono disciplinate dalla Nota II-*bis*, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al TUR. Tale disposizione prevede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2 per cento per i trasferimenti e la costituzione di diritti reali di godimento che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni previste dalla Nota II-*bis*.

Il comma 4 della predetta Nota disciplina la decadenza dall'agevolazione fruita in sede di acquisto, prevedendo che *«In caso di (...) trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo*

*prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. (...) Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale».*

Con circolare 7 giugno 2010, n. 31/E (par.3.2), è stato chiarito che tale ultima previsione «*costituisce una eccezione alla regola della decadenza dai benefici "prima casa" in caso di vendita infraquinquennale dell'immobile, eccezione che può trovare applicazione solo nell'ipotesi in cui l'immobile, oggetto del riacquisto, venga adibito ad abitazione principale del contribuente. La riportata disposizione conferisce, infatti, primaria rilevanza a tale requisito, la cui sussistenza deve essere verificata ai fini della esclusione della regola decadenziale. Proprio al fine di assicurare il rispetto di tale condizione, deve ritenersi che anche nell'ipotesi in cui l'immobile acquistato sia situato in uno Stato estero non si decade dall'agevolazione, sempreché sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale».*

Premesso quanto sopra, nella fattispecie in esame, si ritiene che la sussistenza dei requisiti per non incorrere nella decadenza dall'agevolazione fruita, ossia che il riacquisto dell'immobile sito all'estero sia stato effettuato entro un anno dall'alienazione dell'immobile agevolato sito in Italia e che la nuova abitazione sia destinata a dimora abituale dei contribuenti stessi, possa essere dimostrata dagli interpellanti presentando, all'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente, adeguata documentazione.

Al riguardo, il contribuente può inviare la documentazione comprovante il diritto a non decadere dall'agevolazione in esame all'ufficio competente, che valuterà sia se procedere all'emissione dell'avviso liquidazione e sia se avvalersi degli strumenti di cooperazione amministrativa in vigore con Z, come ad esempio la *'Convenzione di*

*Strasburgo del 25 gennaio 1988, concernente la reciproca assistenza amministrativa in materia fiscale tra gli stati membri del Consiglio d'Europa e i paesi membri dell'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico - OCSE*', di cui Z e l'Italia sono firmatari, ratificata in Italia con la legge 10 febbraio 2005, n.19, modificata con protocollo firmato il 27 maggio 2010, ratificato con la legge 27 ottobre 2011, n. 193.

In merito alla documentazione probatoria, ferma restando la valutazione del competente ufficio accertatore, potrebbero essere funzionali sia copia del rogito notarile di acquisto dell'abitazione sita all'estero, sia documentazione comprovante la dimora abituale nell'immobile acquistato all'estero, come fatture di fornitura di luce, acqua o gas intestate agli istanti, con riferimento al medesimo immobile. I suddetti documenti dovranno essere muniti di 'apostille' e tradotti in lingua italiana (Convenzione dell'Aja del 5 ottobre 1961).

Tale documentazione potrà essere inviata tramite posta elettronica certificata (PEC) ovvero raccomandata A/R all'ufficio dell'Agenzia delle entrate ove è stato registrato l'atto di acquisto dell'immobile sito in Italia.

Si precisa che l'invio di tale documentazione non preclude all'ufficio accertatore di precedere all'ordinaria attività di accertamento, sia in ordine alla gestione dell'attività di liquidazione dell'imposta, sia in ordine alla valutazione dell'idoneità probatoria, ai fini sopra indicati, della citata documentazione.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**