

Risposta n. 333

OGGETTO: Agevolazione 'prima casa ' soggetto iscritto all'AIRE. Rettifica dichiarazione resa in atto.

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

QUESITO

L'istante, residente all'estero, iscritto all'Anagrafe Italiani Residenti all'Estero (AIRE), fa presente di aver stipulato un atto di compravendita, in data 14 febbraio 2019, per l'acquisto di un immobile, sito in X, classificato nella categoria A2 e relativa pertinenza (C6), fruendo dei benefici fiscali '*prima casa*' (richiamando le leggi 31 dicembre 1991, n. 415 e 24 marzo 1993, n.75 e successive modificazioni).

L'istante afferma che pur essendo iscritto all'AIRE e in possesso degli altri requisiti previsti dalle citate norme, aveva dichiarato in atto di voler trasferire la propria residenza, entro 18 mesi, nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato.

L'istante attualmente è impossibilitato a mantenere l'impegno assunto, a causa del perdurare dei propri impegni lavorativi all'estero.

Al riguardo, osserva che la Nota II-bis apposta all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) dispone, per il caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che *«l'immobile sia acquisito come prima*

casa sul territorio italiano» e quindi, non prescrive alcun obbligo di stabilirne la residenza.

Premesso quanto sopra, l'istante intende procedere all'integrazione dell'atto di compravendita, con un atto, nella stessa forma del precedente, evidenziando che al momento della stipula dell'atto di compravendita possedeva i requisiti per l'applicazione dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della '*prima casa*', quale cittadino italiano residente all'estero iscritto all'AIRE.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, a sostegno della propria tesi, richiama le circolari n. 38/E del 2005 e n. 18/E del 2013 e la risoluzione n. 53/E del 2017, con le quali è stato chiarito che la dichiarazione volta ad ottenere i benefici '*prima casa*' può essere resa o rettificata con un atto integrativo dell'atto di trasferimento, purché redatto secondo le medesime formalità giuridiche dell'atto precedente, da registrare presso lo stesso ufficio in cui è stata effettuata la registrazione dell'atto originario.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le agevolazioni per l'acquisto della '*prima casa*' (applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2% e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna) spettano all'acquirente qualora ricorrano le condizioni stabilite dalla Nota II-*bis* posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al TUR.

Per quanto qui di interesse, alla lettera a) della predetta Nota, è stabilito che «*l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza, ..., ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la*

residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto».

Tra le condizioni prescritte per beneficiare delle agevolazioni '*prima casa*', il legislatore ha previsto, dunque, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile acquistato costituisca la '*prima casa*' nel territorio italiano.

Al riguardo, con circolare 1° marzo 2001, n.19/E è stato chiarito che *il* contribuente che sia cittadino italiano emigrato all'estero, infine, può acquistare in regime agevolato l'immobile, quale che sia l'ubicazione di questo sul territorio nazionale. Ovviamente l'agevolazione compete qualora sussistano gli altri requisiti ed in particolare l'immobile acquistato deve essere la prima casa sul territorio nazionale. A tale proposito si osserva che il legislatore ha ampliato, solo per l'ipotesi in questione, l'ambito territoriale nel quale è possibile acquistare in regime agevolato senza, peraltro, prevedere l'obbligo di stabilire entro diciotto mesi la propria residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato.

Tale previsione a favore del cittadino emigrato all'estero, trova giustificazione nel "*particolare valore sociale riconosciuto al lavoro prestato all'estero ed all'emigrazione*" (circolare 2 marzo 1994, n. 1).

Come affermato, inoltre, con circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, la condizione di emigrato all'estero non deve necessariamente essere documentata con un certificato di iscrizione all'AIRE, ma può essere autocertificata dall'interessato con una dichiarazione resa nell'atto di acquisto. Restano in ogni caso fermi gli altri requisiti di legge (assenza di altri diritti reali su immobili ubicati nello stesso Comune, novità nel godimento dell'agevolazione).

Premesso quanto sopra, si ritiene che l'istante che non ha dichiarato in atto di essere iscritto all'AIRE, pur avendo i requisiti, possa mantenere le agevolazioni fruitive, qualora dichiarare, con un atto integrativo, nella medesima forma giuridica del precedente, entro il termine di 18 mesi dall'atto di acquisto, che al momento della

stipula del contratto di compravendita era cittadino italiano emigrato all'estero, iscritto all'AIRE.

Con ciò rettificando la dichiarazione resa nell'atto di acquisto in relazione alla residenza. Tale atto integrativo deve essere prodotto per la registrazione presso l'Ufficio in cui è stato registrato l'atto di acquisto originario.

Tale soluzione è in linea con quanto affermato con la risoluzione 27 aprile 2017, n. 53/E, secondo la quale, in relazione alle condizioni di cui alla citata lettera a) della Nota-II *bis*, il beneficiario acquirente può rettificare la dichiarazione resa in atto «*a condizione, tuttavia, che non venga arrecato pregiudizio all'attività di controllo svolta dall'ufficio*».

Per completezza, si rammenta che con l'articolo 24 del decreto-legge dell'8 aprile 2020, n. 23 (cd. 'decreto liquidità') convertito con modificazioni dalla legge 5 giugno 2020, n. 40, è stata disciplinata, tra l'altro, la sospensione dei termini per effettuare gli adempimenti previsti ai fini del mantenimento del beneficio '*prima casa*'.

Ai sensi del citato articolo «*I termini previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, ..., sono sospesi nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020*». Detti termini sospesi inizieranno o riprenderanno a decorrere dal 1° gennaio 2021 (cfr. circolare 13 aprile 2020, n.9, paragrafo 8.1).

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)