



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 *à l'epoca del trasferimento* dichiarandolo nellatto di acquisto (Nota II- 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) è 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 più residenze avute in Italia, il riferimento alla residenza *à l'epoca del trasferimento*, conferma l'AE nella risposta ad interpello, non deve necessariamente riferirsi all'ultima, perché a essa 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