



Martedì 04/03/2025

Agevolazione prima casa e riacquisto di terreno edificabile all'estero

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Risposta a interpello n.29/2025.

L'agevolazione per acquisto della prima casa è concessa se non viene alienata nei 5 anni, a meno che se ne riacquisti entro un anno un'altra da adibire a propria abitazione principale. Fin qui la legge (art.1 nota II bis tariffa I TUR), che però non precisa se l'acquisto possa avvenire anche all'estero, e con quali modalità.

E su questo crinale interpretativo occorre riconoscere coraggio all'agenzia delle entrate (Circ. 7 giugno 2010 n. 31/E, paragrafo 3.2) che ha riconosciuto preclusivo della decadenza, non solo l'ipotesi di riacquisto di immobile situato in uno Stato estero – sempre che sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentano di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale; ma anche l'acquisto del terreno, purché entro l'anno dall'alienazione venga ivi edificata l'abitazione principale. È senza nemmeno richiederne l'ultimazione, è sufficiente che entro l'anno venga ad esistenza, cioè acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico; deve quindi esistere almeno un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura (articolo 2645-bis, comma 6, c.c.) (Risol.44 /2004).

Nella risposta ad interpello n.29/2025 l'AE conferma lo stato dell'arte interpretativo, ribadendo che entro l'anno dall'alienazione l'immobile dev'essere adibito a dimora abituale e che le condizioni devono essere dimostrate all'ufficio dell'AE – con adeguata documentazione probatoria: copia del rogito notarile di acquisto del terreno, del progetto di costruzione e relativi permessi delle autorità locali competenti, del contratto di appalto e di documentazione comprovante la dimora abituale nell'immobile acquistato all'estero – fatture di fornitura di luce, acqua o gas. Il tutto naturalmente è munito di apostille (Conv. Aja 5 ottobre 1961), che ne confermi l'attendibilità e ne consenta l'efficacia in Italia.

Per consentire i controlli il contribuente è inoltre tenuto a presentare – una certificazione, rilasciata dalle Autorità competenti estere, da cui si possa rilevare la destinazione edificatoria del terreno, secondo i piani urbanistici locali, l'eventuale presenza di vincoli (ambientalistici, archeologici) – che potrebbero intralciare o limitarne l'edificabilità – e – un documento da cui si evinca la variazione da terreno edificabile a fabbricato a uso abitativo, il tutto entro – un anno dalla data di alienazione della prima casa.

Salva l'immane fatica dell'ufficio – di procedere all'ordinaria attività di accertamento, valutando l'idoneità probatoria, ai fini sopra indicati, della citata documentazione.

Difficile chiedere di più¹.

Notaio Gianfranco Benetti