



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 peraltro 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 facoltà dell'ufficio di procedere all'ordinaria attività di accertamento, valutando l'idoneità probatoria, ai fini sopra indicati, della citata documentazione.

Difficile chiedere di più.

Notaio Gianfranco Benetti