Benefici prima casa: può non esserci decadenza, se si compra una nuova abitazione all'estero

Scritto da: Avv. Raffaella De Vico

Data: 26 Febbraio 2021

Nuovi chiarimenti in materia di benefici "prima casa".

L'istante è un cittadino straniero residente in Italia dal 2013 al 2020 e successivamente residente all'estero. Nell'istanza di interpello ha spiegato all'Agenzia delle Entrate che intende vendere la propria abitazione in Italia, acquistata fruendo delle agevolazioni fiscali previste per la "prima casa". La vendita avverrebbe prima del decorso del quinquennio. L'intenzione dell'istante è quella di acquistare una nuova abitazione all'estero entro un anno da tale vendita. Secondo l'istante, in questo modo eviterebbe la decadenza dai benefici "prima casa".

Il contribuente istante vorrebbe procedere all'invio all'Agenzia delle Entrate di una copia del rogito notarile di acquisto della nuova abitazione all'estero e di un'autocertificazione relativa alla fissazione della propria abitazione principale in questo nuovo immobile acquistato. Qualora l'autocertificazione non venisse accettata, l'istante vorrebbe dimostrare la dimora abituale presentando la fattura delle utenze. La richiesta sottoposta all'Agenzia delle Entrate riguarda, in particolare, un chiarimento rispetto ai documenti idonei a dimostrare la dimora abituale nella nuova abitazione.

L'Agenzia delle Entrate, nella Risposta n. 126 del 24 febbraio 2021, ha ricordato la normativa secondo la quale la decadenza dalle agevolazioni "prima casa" fruite in occasione dell'acquisto di un'abitazione non opera nel caso in cui il contribuente, entro un anno dalla vendita infraquinquennale dell'immobile in questione, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

L'Agenzia delle Entrate ha, poi, richiamato la propria Circolare del 7 giugno 2010 nella quale è stato chiarito che questa previsione costituisce un'eccezione alla regola della decadenza dai benefici "prima casa" in caso di vendita infraquinquennale dell'immobile, eccezione che può trovare applicazione soltanto nell'ipotesi in cui il nuovo immobile acquistato venga adibito ad abitazione principale del contribuente. E anche nell'ipotesi in cui il nuovo immobile acquistato sia situato all'estero non si decade dalle agevolazioni, purché sussistano strumenti di

cooperazione amministrativa che consentono di verificare che effettivamente l'immobile acquistato in questo Stato estero sia stato adibito a dimora abituale del contribuente.

Con riferimento al caso specifico, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che la sussistenza dei requisiti per non incorrere nella decadenza dai benefici "prima casa" dovrà essere dimostrata dall'istante, presentando agli uffici dell'Agenzia delle Entrate adeguata documentazione. La presentazione della documentazione potrà avvenire mediante invio all'ufficio competente che valuterà se procedere all'emissione dell'avviso di liquidazione o se avvalersi degli strumenti di cooperazione amministrativa in vigore con il Paese estero.

Riguardo alla tipologia di documentazione da presentare, ferma restando la valutazione dell'ufficio competente che effettua l'accertamento, l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto che potrebbero essere funzionali sia copia del rogito notarile di acquisto della nuova abitazione all'estero, sia la documentazione che provi la dimora abituale in tale abitazione acquistata all'estero, come le fatture di fornitura della luce, dell'acqua e del gas intestate all'istante, con riferimento all'immobile in questione. Si tratta di documenti che dovranno essere muniti di "apostille" e tradotti in lingua italiana.

La documentazione potrà essere inviata tramite Posta Elettronica Certificata o tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate nel quale è stato registrato l'atto di acquisto dell'immobile situato in Italia.

L'ultima precisazione dell'Agenzia delle Entrate è che l'invio di tale documentazione non preclude all'ufficio accertatore di procedere all'ordinaria attività di accertamento, anche riguardo alla valutazione dell'idoneità probatoria della documentazione trasmessa.

© 2026 Misterfisco. Tutti i diritti sono riservati, è vietata anche la riproduzione parziale.
Marchio registrato dello Studio Commercialista Di Michele di Roma e Milano. P.Iva 09277651007