Martedi' 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.
Lâ€™agevolazione per acquisto della prima casa Ã¨ concessa se non viene alienata nei 5 anni, a meno che se ne riacquisti entro un anno unâ€™altra da adibire a propria abitazione Â principiale.Fin qui la legge (art.1 nota II bis tariffa I TUR), che perÃ² non precisa se lâ€™acquisto possa avvenire anche allâ€™estero, e con quali modalitÃ .
E su questo crinale interpretativo occorre riconoscere coraggio allâ€™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 â€œsempre che sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abitualeâ€•; ma anche lâ€™acquisto del terreno, purchÃ© entro l'anno dall'alienazione venga ivi edificata lâ€™abitazione principale. Â Senza nemmeno richiederne lâ€™ultimazione, Ã¨ sufficiente che â€œentro l'anno venga ad esistenza, cioÃ¨ acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico; deve quindi esistere almeno un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unitÃ e deve essere stata completata la copertura (articolo 2645Â-bis, comma 6, c.c.)â€• (Risol.44 /2004).
Nella risposta ad interpello n.29/2025 lâ€™AE conferma lo stato dellâ€™arte interpretativo, ribadendo che entro l'anno dallâ€™alienazione lâ€™immobile devâ€™essere adibito a dimora abituale e che le condizioni devono essere dimostrate all'ufficio dell'AE â€œcon adeguata documentazione probatoria: copia del rogito notarile di acquisto del terreno, del progetto di costruzione e relativi permessi delle autoritÃ locali competenti, del contratto di appalto e di documentazione comprovante la dimora abituale nell'immobile acquistato all'estero Â fatture di fornitura di luce, acqua o gas)â€•. Il tutto naturalmente Â munito di apostille (Conv. Aja 5 ottobre 1961), che ne confermi lâ€™attendibilitÃ e ne consenta lâ€™efficacia in Italia.
Per consentire i controlli il contribuente Ã¨ inoltre tenuto a presentare â€œuna certificazione, rilasciata dalle AutoritÃ competenti estere, da cui si possa rilevare la destinazione edificatoria del terreno, secondo i piani urbanistici locali, l'eventuale presenza di vincoli (ambientalistici, archeologici)â€• che potrebbero intralciarne o limitarne l'edificabilitÃ e â€œun documento da cui si evinca la variazione da terreno edificabile a fabbricato a uso abitativo, il tutto entro Â un anno dalla data di alienazione della prima casaâ€•.
Salva lâ€™immancabile facoltÃ dellâ€™ufficio â€œdi procedere all'ordinaria attivitÃ di accertamento, Â valutando â€œl'idoneitÃ probatoria, ai fini sopra indicati, della citata documentazioneâ€•.
Difficile chiedere di piÃ¹.

Notaio Gianfranco Benetti