

Bonus prima casa ampio per chi lascia l'Italia

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 08 GIUGNO 2023 | Angelo Busani

Un notevole cambiamento dei presupposti per l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" da parte delle persone che vengano trasferite all'estero per ragioni di lavoro o dei cittadini italiani emigrati all'estero. È quanto consegue dal decreto legge approvato dal Consiglio dei ministri al fine di rimediare a procedure di infrazione promosse dalla Commissione europea per sospingere all'adeguamento della legislazione nazionale agli atti normativi dell'Unione europea e alle sentenze della Corte di giustizia dell'Unione europea. Attualmente, l'agevolazione prima casa compete a chi: 1 già risiede nel Comune ove è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto agevolato; 2 trasferisce la propria residenza in detto Comune entro 18 mesi dalla stipula del rogito d'acquisto; 3 sia trasferito all'estero per ragioni di lavoro e compri un'abitazione nel Comune ove ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro; 4 sia un cittadino italiano emigrato all'estero il quale compri la prima casa sul territorio italiano. La nuova legge lascia invariati i primi due punti e modifica notevolmente tanto il terzo quanto il quarto punto. Viene infatti stabilito che, d'ora innanzi, l'agevolazione prima casa competerà all'acquirente il quale, essendo stato trasferito all'estero per ragioni di lavoro e avendo risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni, compri una casa: nel Comune di nascita; oppure: nel Comune in cui aveva la propria residenza prima del trasferimento all'estero; oppure: nel Comune in cui svolgeva la propria attività prima del trasferimento all'estero. La nuova norma, pertanto: 1 conserva l'indicazione del presupposto relativo al fatto che si deve trattare di un acquirente trasferito all'estero per ragioni di lavoro (la nuova norma non menziona altre ragioni di rilevanza del trasferimento all'estero, come i motivi di studio oppure di ricongiungimento familiare); 2 abolisce la rilevanza della sede del datore di lavoro presso il quale è impiegato l'acquirente della prima casa trasferito all'estero; 3 introduce la rilevanza del fatto che l'acquirente, per almeno un quinquennio abbia avuto la propria residenza in Italia o abbia svolto in Italia la propria attività (qui si parla di «attività» e non solo di lavoro, quindi si può anche pensare all'attività di studio, di sport, di volontariato, di praticantato professionale o religioso); 4 si riferisce all'acquisto di una casa ubicata nel Comune di nascita dell'acquirente oppure nel Comune in cui questi aveva la propria residenza oppure nel Comune in cui svolgeva la propria attività prima del trasferimento all'estero per ragioni di lavoro; 5 non contiene più il riferimento al «cittadino italiano emigrato all'estero» e, quindi, si renderà applicabile anche alla persona che non abbia la cittadinanza italiana e che (dopo aver risieduto o svolto un'attività in Italia per almeno un quinquennio) venga trasferita all'estero per ragioni di lavoro. Il contribuente che si avvale del beneficio in questione non dovrà avere (al momento dell'acquisto agevolato) la proprietà di altre case nel Comune ove è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato né avere, in tutto il territorio nazionale, la titolarità di altra abitazione comprata con l'agevolazione prima casa. L'acquirente, evidentemente, trattandosi di un soggetto trasferito all'estero per ragioni di lavoro, non avrà l'obbligo di trasferire la propria residenza nella casa acquistata entro 18 mesi dalla data del rogito d'acquisto. © RIPRODUZIONE RISERVATA