

La lente sul fisco

L'Aggiornamento Professionale on-line



Sede Legale - Via San Pio V n. 27 - 10125 Torino (TO)

Reg. Imprese di Torino n. REA 1144054

Sede operativa - Via Bergamo n. 25 - 24035 Cumo (BG)

P.IVA e C.F. 10565750014

Uffici - Tel. 035.4376262 - Fax 035.62.22.226

E-mail: info@alservizi.it

www.lalentesulfisco.it

N.253

del 23.09.2013



Le Daily News

A cura di Edoardo Martini

Precisazioni sull'agevolazione acquisto prima casa

L'agevolazione "prima casa" può riguardare esclusivamente **le abitazioni "non di lusso"** (e relative pertinenze) - per la cui definizione è necessario rifarsi al contenuto del D.M. 2.8.1969 - **e si applica**, sostanzialmente, **ai trasferimenti a titolo oneroso della piena proprietà**, ovvero ai trasferimenti o costituzione a titolo oneroso dei **diritti della nuda proprietà** (art. 3 co. 131 della L. 549/95), **usufrutto, uso o abitazione**. La nota II-bis dell'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131/86 stabilisce, tra l'altro, che **è possibile fruire delle agevolazioni "prima casa"** a condizione che l'immobile acquistato **si trovi in qualsiasi Comune del territorio dello stato**, se l'acquirente è cittadino italiano emigrato all'estero, ovvero, alternativamente, **l'immobile acquistato si trovi nel territorio del comune in cui:** i) l'acquirente **ha la propria residenza**; ii) l'acquirente **stabilirà la propria residenza entro diciotto mesi dall'acquisto** (in tal caso, è necessario che l'acquirente, a pena di decadenza, dichiari in atto la propria volontà di trasferirsi); iii) l'acquirente **svolge la propria attività, se diverso da quello in cui risiede**; iv) **ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende l'acquirente che si sia trasferito all'estero per motivi di lavoro**. Secondo quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella risposta all'interrogazione parlamentare del 7.11.2012 n. 5-08387, **l'agevolazione prima casa può spettare**, in presenza delle altre condizioni agevolative, **anche al contribuente che svolga, nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato, un'attività di lavoro subordinato a tempo determinato**. Peraltro, **il contribuente che, al momento dell'acquisto agevolato di un immobile, dichiara di risiedere (ed effettivamente risiede) nel Comune in cui esso si trova, non perde l'agevolazione prima casa ove, successivamente all'acquisto, trasferisca la residenza altrove, anche all'estero**. Infatti, **la norma agevolativa:** i) **non richiede che la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile agevolato (posseduta al momento dell'atto di acquisto) permanga per un determinato periodo di tempo;** ii) **non contempla tra**

le cause di decadenza dall'agevolazione il trasferimento della residenza entro un determinato termine.

Premessa

Come noto, **le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa** sono disciplinate dalla nota II-bis dell'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131/86 e **consistono nell'applicazione:**

- **dell'imposta di registro con aliquota pari al 3%** (se cessione esclusa o esente Iva) ;
- **delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa** (pari ad € 168,00 per ciascuna imposta).

Se opera l'agevolazione sopra riportata, **le aliquote d'imposta sono le seguenti.**

Tabella n.1		
Imposta	Ordinaria	Agevolazione
Registro	7%	3%
Ipotecaria	2%	168 Euro
Catastale	1%	168 Euro

L'agevolazione "prima casa" può riguardare esclusivamente le abitazioni "non di lusso" (e relative pertinenze) - per la cui definizione è necessario rifarsi al contenuto del D.M. 2.8.1969.

Abitazione di lusso

Per "abitazioni di lusso" si intendono, come appena accennato, quelle abitazioni che rispondono ai requisiti del D.M. 2 agosto 1969, che individua le caratteristiche di tali abitazioni. Il predetto decreto **fornisce due diverse modalità di definizione della natura dell'abitazione, le quali operano alternativamente.** Infatti:

- gli artt. da 1 a 7 del decreto **individuano le singole caratteristiche in presenza di ciascuna delle quali l'immobile è considerato di lusso;**

Abitazioni di lusso – artt. 1-7 d.m. 2.8.1969		
ARTICOLO	CONTENUTO	COMMENTO
1	<i>Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati o approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso"</i>	Secondo l'art. 1, l'abitazione è di lusso in quanto ubicato in zone destinate dagli strumenti urbanistici all' edilizia di lusso , a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile.

		Nel termine "strumenti urbanistici", sono ricompresi tutti i piani relativi all'assetto urbanistico (prg generale, piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ecc.). Relativamente all'iter di formazione del piano, i termini "adottati" o "approvati" stanno a significare la volontà del legislatore di includere tutte le fasi dell'iter di formazione del piano regolatore.
2	<i>Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati o approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3.000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse sono consentite costruzioni residenziali</i>	Secondo l'art. 2, affinché l'abitazione possa essere considerata "di lusso", occorrono due condizioni: ➤ l'area edificabile deve essere compresa in una zona per la quale il piano regolatore prescriva lotti di superficie non inferiori a 3.000 mq.; ➤ per tale zona il piano deve prevedere una destinazione urbanistica per case unifamiliari Sono escluse, per espressa previsione, le zone agricole.
3	<i>Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2.000mc e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc vpp per ogni 100 mq di superficie asservita ai fabbricati</i>	Anche l'art. 3 richiede due condizioni affinché l'abitazione si consideri "di lusso": ➤ cubatura: per il computo del limite previsto di 2.000 mc ci si dovrebbe limitare ai soli piani sopratterra; ➤ area adiacente asservita: si dovrebbe prendere in considerazione solo l'area pertinenziale vera e propria dell'immobile, senza tener conto della parte coperta dal

		fabbricato stesso.
4	<i>Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq</i>	Come si evince dal contenuto della norma, la presenza di una piscina, o di un campo da tennis, non è condizione sufficiente per qualificare l'abitazione come "di lusso", ma è necessario altresì il requisito della destinazione unifamiliare. La stessa norma individua precisi limiti di superficie per ciascuno degli impianti indicati (piscina e campo da tennis). Pertanto, laddove tali limiti non siano superati per alcuno dei due impianti, l'abitazione è "non di lusso" (ad esempio, abitazione unifamiliare con piscina di mq 70 e campo da tennis di mq 645).
5	<i>Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a 200 mq (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchina) ed aventi un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta</i>	Devono coesistere due requisiti attinenti alla superficie: ➤ l'alloggio deve avere ampiezza superiore a 200 mq; ➤ l'area scoperta deve essere di oltre sei volte quella coperta. Il riferimento alla "superficie utile" consente di non tener conto delle mura perimetrali e dei divisorii.
6	<i>Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 mq (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchina)</i>	Al pari dell'art. 6, anche in tale ipotesi il riferimento alla " superficie utile " consente di non tener conto delle mura perimetrali e dei divisorii.
7	<i>Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di</i>	Il riferimento al costo del terreno coperto rende di difficile verifica il requisito dell'abitazione "di lusso", anche in relazione al momento in cui determinare il costo stesso, in

	<i>una volta e mezzo il costo della costruzione</i>	quanto la data di acquisto dell'area e quella di costruzione non coincidono. Poiché la norma richiama i costi, si dovrebbe fare riferimento alla stipula dell'atto per l'area ed all'ultimazione dei lavori per il fabbricato.
8	<i>Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre quattro caratteristiche tra quelle della Tabella allegata al presente decreto</i>	Si rinvia alla tabella sottostante, ricordando che l'art. 8 è una disposizione residuale rispetto alle precedenti.

→ **l'art. 8 del decreto definisce come "di lusso" le unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle individuate** dalla tabella allegata al decreto stesso e che di seguito si ripropone.

Caratteristiche che determinano la natura di lusso dell'immobile se presenti nel numero di oltre 4 in relazione ad un'unità immobiliare

Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq. 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchina.
Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq. 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana
Ascensori	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.
Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi.
Montacarichi o ascensore di servizio	Quando sono a servizio di meno di 4 piani.
Scala principale	• Con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm. 170 di media; • con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
Altezza libera netta del piano	Superiore a m. 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
Porte di ingresso agli	• In legno pregiato o massello e lastronato;

appartamenti da scala interna:	• di legno intagliato, scolpito o intarsiato; • con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse.
Infissi interni	• In legno pregiato o massello e lastronato; • di legno intagliato, scolpito o intarsiato; • con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse; • anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% della superficie totale.
Pavimenti	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento: • in materiale pregiato; • con materiali lavorati in modo pregiato.
Pareti	Quando per oltre il 30% della loro superficie complessiva siano: • eseguite con materiali e lavori pregiati; • rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
Soffitti	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
Piscina	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
Campo da tennis	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

OSSERVA

In relazione all'individuazione della natura dell'immobile, l'Agenzia delle Entrate, nella circ. 38/E/2005, ha chiarito che **le caratteristiche che permettono di attribuire all'abitazione la qualifica "di lusso" possono essere desunte sia dal contenuto dell'atto che dalla documentazione allegata allo stesso.**

L'agevolazione "prima casa" si applica, sostanzialmente, ai trasferimenti a titolo oneroso della piena proprietà, ovvero ai trasferimenti o costituzione a titolo oneroso dei diritti della nuda proprietà (art. 3 co. 131 della L. 549/95), usufrutto, uso o abitazione.

La nota II-bis dell'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131/86 stabilisce, tra l'altro, che è possibile fruire delle agevolazioni "prima casa" a condizione che l'immobile acquistato si trovi in qualsiasi Comune del territorio dello

stato, se l'acquirente è cittadino italiano emigrato all'estero, ovvero, l'immobile acquistato si trovi nel territorio del comune in cui **alternativamente**:

- l'acquirente ha la **propria residenza**;
- l'acquirente **stabilirà la propria residenza entro diciotto mesi dall'acquisto** (in tal caso, è necessario che l'acquirente, a pena di decadenza, dichiari in atto la propria volontà di trasferirsi);
- l'acquirente **svolge la propria attività**, se diverso da quello in cui risiede;
- ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende **l'acquirente che si sia trasferito all'estero per motivi di lavoro**.

Normativa

Nota II/bis, art. 1, parte prima della tariffa allegata al T.U.

- II-bis) 1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:
- a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;
 - b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
 - c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo

1993, n. 75, e all'articolo 16 del decreto-legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243.

2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo, possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.

3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

**Attività
lavorativa nel
Comune in cui
si trova
l'immobile**

La disposizione in commento è stato oggetto di una **interrogazione parlamentare** nella quale veniva criticato l'orientamento secondo cui, **per poter accedere al beneficio in parola**, l'acquirente, **se non residente nel comune in cui è ubicato l'immobile**, avrebbe dovuto svolgere in quell'ambito territoriale la propria **attività che**, per i lavoratori subordinati, **si giustificava soltanto in presenza di una attività di lavoro a tempo indeterminato**.

OSSERVA

Gli onorevoli interpellanti sottolineavano il fatto che **tale circostanza sembrava generare una evidente disparità di trattamento rispetto ad un lavoratore con un contratto a tempo determinato**: tale soggetto **non avrebbe potuto**

fruire dell'agevolazione in commento per via del suo status di precario, se non previo trasferimento della residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato (che tra l'altro è il medesimo comune in cui l'acquirente presta la propria "attività" a tempo determinato).

In risposta alla suddetta interrogazione, **l'Agenzia delle entrate** (Camera dei Deputati – Commissione Finanze, interrogazione 07/11/2012, n. 5-08387) ha preliminarmente osservato che il regime agevolato previsto in materia di "prima casa" - disciplinato dalla nota II-bis) dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUIR – è stato oggetto in passato di importanti chiarimenti al riguardo. Nello specifico **viene ribadito che: "per quanto attiene all'acquisto effettuato nel comune ove l'acquirente svolge la propria attività, si precisa che il legislatore con detto termine ha inteso ricomprendere ogni tipo di attività, ivi incluse quelle svolte senza remunerazione, come ad esempio le attività di studio, di volontariato e sportiva"** (Circolare n. 1 del 2 marzo 1994).

Tale interpretazione è stata successivamente confermata con la **circolare 1° marzo 2001, n. 19** con la quale è stato precisato che *".... l'acquirente può fruire delle agevolazioni anche se non residente nel comune in cui è ubicato l'immobile acquistato, purché svolga in quell'ambito territoriale la propria attività, ancorché non remunerata."*

In buona sostanza, **secondo l'Agenzia delle Entrate**, l'ampiezza del termine "attività" **consente di ricomprendervi qualsiasi tipologia di attività**, ancorché non produttiva di reddito, ivi incluse quelle attività che non sono caratterizzate, per loro stessa natura, dall'esistenza di un rapporto stabile quale, ad esempio, la prestazione di attività di volontariato, di attività di studio o di attività sportiva. Sulla base delle interpretazioni rese in passato, l'Amministrazione Finanziaria precisa, dunque, che, anche in presenza di una attività di lavoro subordinato a tempo determinato, **l'acquirente può beneficiare**, per l'acquisto dell'immobile situato nel comune in cui svolge detta attività, delle agevolazioni "prima casa" (senza dovervi trasferire anche la residenza) **sempreché sussistano anche le ulteriori condizioni previste dalla richiamata Nota II-bis)**, all'articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al TUIR, **ovvero che quest'ultimo dichiari**, nell'atto di acquisto (e a pena di decadenza dell'agevolazione in commento):

- **di non essere titolare esclusivo o in comunione** con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione **di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;**
- **di non essere titolare**, neppure per quote, **anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà**, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà **su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.**

OSSERVA

Recentemente, anche la **giurisprudenza di legittimità** si è soffermata su tale requisito agevolativo sottolineando come la condizione dello svolgimento dell'attività lavorativa nel Comune in cui si acquista l'immobile debba sussistere - diversamente da quanto richiesto per la condizione della residenza, che può essere realizzata nel termine di 18 mesi - già al momento dell'acquisto dell'immobile: *"il trasferimento dell'attività lavorativa dell'acquirente nel comune in cui è ubicato l'immobile acquistato in un momento successivo all'acquisto non costituisce, dunque, requisito per il godimento dell'agevolazione, in forza dello stesso tenore del dato normativo (Cass. 12 ottobre 2012 n. 17597)"*.

Trasferimento della residenza dopo l'acquisto

Con riferimento alla verifica del requisito della residenza, la norma impone, come detto, che **detto requisito debba sussistere al momento dell'atto**, o, al più tardi, **nel termine di 18 mesi dalla registrazione dello stesso**.

La medesima norma non disciplina, però, la durata minima di conservazione di tale residenza, contrariamente a quanto previsto, invece, in merito alla proprietà ed ai diritti reali vantati sull'immobile, che non devono essere alienati per almeno cinque anni dal momento dell'acquisto agevolato.

Trasferimento in altro comune

Per tale motivo si potrebbe pacificamente affermare che **il contribuente non sia obbligato a conservare la residenza presso il comune in cui è ubicato l'immobile acquistato** (usufruendo dell'agevolazione della prima casa) **per un determinato periodo di tempo**. In altri termini, se il beneficiario dell'agevolazione avesse, al momento dell'atto, la residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile, **questo non è obbligato a mantenere detta residenza**, per un periodo minimo stabilito, in **quanto non vi è alcun obbligo di legge in tal senso**.

Il predetto orientamento risulta suffragato dal fatto che, **il trasferimento della residenza in un comune diverso** in cui è ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa, **avvenuto in epoca successiva all'acquisto, non rientra tra le cause di decadenza individuate dalla norma agevolativa**. La norma agevolativa in commento dispone soltanto la decadenza dal beneficio:

- in caso di **"dichiarazione mendace"**;
- ove il **contribuente trasferisca per atto a titolo oneroso o gratuito gli immobili acquistati con i benefici prima casa**, prima del decorso di cinque anni dalla data dell'acquisto, salvo che egli proceda nuovamente all'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale.

Esempio

Per fare un esempio, si ipotizzi il caso di un determinato contribuente, residente nel Comune di Bergamo e che acquisti un immobile con l'agevolazione prima casa, proprio nel comune in cui lo stesso risiede, vale a dire nel Comune di Bergamo, dichiarando tale circostanza (residenza nel comune dove è ubicato l'immobile che andrà ad acquistare con l'agevolazione), al momento del trasferimento.

In tal caso, ove il medesimo contribuente trasferisca, in epoca successiva all'acquisto, la residenza in un altro comune, non si ritiene che si verifichi la decadenza dall'agevolazione in commento. Come detto, infatti, il trasferimento della residenza intervenuto successivamente all'acquisto agevolato non configura una "dichiarazione mendace" atteso che nell'atto di acquisto il contribuente ha fornito una dichiarazione conforme alla realtà: egli non è tenuto a dichiarare che manterrà la residenza in un determinato Comune, ma è tenuto a dichiarare soltanto che egli effettivamente vi risiede, al momento dell'atto.

Il dubbio



La situazione è più delicata allorquando il contribuente si fosse impegnato, in atto, a trasferire la residenza entro 18 mesi e, poi, dopo avervela trasferita (ad esempio, dopo sei mesi), prima del decorso di 18 mesi (ad esempio, dopo un anno dall'acquisto agevolato), trasferisse la residenza altrove: in tal caso, secondo dottrina accreditata, la permanenza dell'agevolazione potrebbe risultare più dubbia. Per evitare contestazioni, si potrebbe attendere il compimento del 18 mese prima di procedere al cambio della residenza.

Trasferimento residenza all'estero

Come appena detto, si ritiene che il contribuente che sposti la propria residenza dopo l'acquisto della prima casa non perda l'agevolazione: **la medesima conclusione sembra operare anche in caso di trasferimento della residenza all'estero.**