

## Il cittadino iscritto all'AIRE perde la prima casa se riacquista la nuda proprietà

In caso di alienazione infraquinquennale, tale riacquisto entro un anno non è idoneo a evitare la decadenza



/ Anita MAURO

Mercoledì, 29 giugno 2022



Decade dall'agevolazione prima casa il cittadino italiano iscritto all'AIRE che, dopo meno di 5 anni dall'acquisto immobiliare agevolato, venda l'immobile e riacquisti, entro un anno, la sola **nuda proprietà** di altro immobile.

L'Agenzia delle Entrate ha fornito il chiarimento con la risposta a interpello n. 349 pubblicata ieri, con cui l'Amministrazione finanziaria prosegue il ragionamento cominciato con la risposta n. 333/2020 e, poi, proseguito con la risposta 627/2021, in materia di applicazione dell'agevolazione prima casa al cittadino italiano residente all'estero.

Il punto di partenza è rappresentato dal dato normativo: la lett. a) della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, nel fissare la **condizione** relativa alla **residenza**, prevede un'eccezione nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, disponendo che questi possa accedere al beneficio alla più tenue condizione che "l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano".

Facendo applicazione di tale disposizione, l'Agenzia delle Entrate, nella risposta n. 333/2020, aveva chiarito che, ove il cittadino italiano residente all'estero abbia dichiarato, nell'atto di acquisto della "prima casa", l'impegno a trasferire la residenza entro **18 mesi**, può, entro tale termine, rettificare la dichiarazione, attestando la propria condizione di "emigrato all'estero", che gli consente di applicare l'agevolazione prima casa senza acquisire la residenza sul territorio italiano.

La norma sulla prima casa, però, dopo aver fissato tale **eccezione** alla condizione della residenza, non fa più alcun riferimento alla situazione del cittadino emigrato all'estero. Spetta, quindi, all'interprete, adattare il dato normativo alla particolare situazione dell'emigrato all'estero. In particolare, necessita qualche "adattamento" la disposizione sulla **decadenza dall'agevolazione**, nel punto in cui esclude la decadenza per il soggetto che, avendo alienato l'immobile agevolato prima del decorso di 5 anni dall'acquisto, entro un anno dall'alienazione "proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

In questo contesto si collocano, quindi, le risposte nn. 627/2021 e 349/2022 che, adattando all'emigrato all'estero la causa di esclusione della decadenza descritta dall'ultimo paragrafo del comma 4 della Nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, affermano che tale soggetto **non decade dall'agevolazione** prima casa se la aliena dopo meno di 5 anni dall'acquisto, purché, entro un anno dalla rivendita, acquisti un nuovo immobile, senza che sia necessario che egli fissi la residenza in tale secondo immobile o lo adibisca ad abitazione principale.

Non avrebbe senso, infatti, imporre un obbligo di residenza (o di destinazione ad abitazione principale) per un soggetto che dichiaratamente **risiede fuori dal territorio nazionale**.

La risposta n. 349/2022, di ieri, da un lato, conferma quanto affermato dalla risposta n. 627/2021, ammettendo la possibilità, per il soggetto iscritto all'AIRE, di evitare la decadenza per alienazione infraquinquennale, acquistando un altro immobile sul territorio nazionale, ma, dall'altro, precisa che il **diritto oggetto di acquisto** infrannuale non può essere la nuda proprietà, in quanto tale diritto non è idoneo a garantire "il godimento di un'abitazione in via piena ed esclusiva".

Infatti – ricorda l'Amministrazione – la Corte di Cassazione (Cass. n. 17148/2018) ha espressamente chiarito che l'**acquisto della nuda proprietà non è idoneo** a evitare la decadenza per alienazione prima del quinquennio e tale principio trova applicazione anche al cittadino iscritto all'AIRE, non sussistendo ragioni per differenziare tale caso.

---

### *Operano eccezioni solo per quanto concerne la residenza*

---

In breve, le **eccezioni** alle disposizioni di prima casa per il cittadino emigrato all'estero iscritto all'AIRE riguardano la **residenza**, ma non possono estendersi all'oggetto del diritto da acquistare, per il quale non vi è alcuna necessità di differenziare la posizione del cittadino emigrato all'estero da quella del soggetto residente in Italia.

L'Amministrazione non condivide, dunque, l'argomento dell'istante, il quale sosteneva che, posto che il contribuente iscritto all'AIRE non è tenuto a destinare ad abitazione principale l'immobile acquistato entro un anno, allora gli dovrebbe essere consentito acquistare anche un diritto che, per sua natura, non attribuisca questa possibilità, come la nuda proprietà.

In conclusione, per il contribuente iscritto all'AIRE operano alcune disposizioni speciali, con riferimento all'agevolazione prima casa, dovute all'impossibilità di fissare la residenza in Italia, ma, per tutto il resto, operano le disposizioni **ordinarie**: pertanto, anche per tale soggetto, l'acquisto della nuda proprietà di un'abitazione, entro un anno dalla vendita della prima casa non è idoneo a evitare la decadenza.