

Agevolazioni prima casa: se ne avvale anche il lavoratore a tempo determinato che trasferisce la residenza per motivi di lavoro

di [Sandro Cerato](#)

Pubblicato il 22 Novembre 2012

anche il lavoratore a tempo determinato può godere delle agevolazioni prima casa se trasferisce la residenza per motivi di lavoro

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).

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 c. 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:

- 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.

La disposizione in commento è stato oggetto di una recente interrogazione parlamentare nella quale veniva criticato l'orientamento ministeriale 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. Gli onorevoli interpellanti sottolineavano il fatto che tale circostanza avrebbe determinato una evidente disparità di trattamento rispetto ad un lavoratore con un contratto a tempo determinato: tale soggetto non avrebbero 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 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.

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: *"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)"*.

22 novembre 2012

Sandro Cerato