Studio BBM Associati

PRIMA CASA PER CHI LAVORA ALL'ESTERO OK ANCHE AI COMUNI DI PRECEDENTE RESIDENZA

N. 59 | 27 Marzo 2026 | Fiscalità e pianificazione

BBM AGGIORNA N. 59 DEL 27 MARZO 2026

Agevolazione prima casa più ampia: per chi lavora all'estero rilevano anche i Comuni di precedente residenza: l'Agenzia delle Entrate chiarisce un punto importante sull'agevolazione "prima casa" per chi si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro: il beneficio non è più ancorato alla cittadinanza, ma a un criterio oggettivo legato al rapporto del contribuente con il territorio italiano.

Con la risposta n. 28 del 2025, l'Amministrazione finanziaria precisa che, per accedere al bonus, non rileva soltanto l'ultimo Comune di residenza prima dell'espatrio: può andar bene anche uno qualsiasi dei Comuni in cui il contribuente abbia risieduto o svolto attività prima del trasferimento all'estero, purché restino fermi tutti gli altri requisiti previsti dalla disciplina agevolativa. La nuova disciplina nasce anche per superare i rilievi europei sulla precedente normativa, ritenuta discriminatoria perché di fatto favoriva i cittadini italiani emigrati all'estero rispetto ai cittadini di altri Stati membri.

Oggi, invece, il beneficio è costruito su un criterio oggettivo: possono accedere all'agevolazione le persone fisiche che si siano trasferite all'estero per ragioni di lavoro e che abbiano risieduto o svolto attività in Italia per almeno cinque anni prima dell'acquisto. Questo quinquennio, precisa l'Agenzia, non deve necessariamente essere continuativo.

Un altro elemento centrale è che il trasferimento all'estero per lavoro deve esistere già al momento dell'acquisto dell'immobile. Inoltre, l'attività svolta in Italia, utile per maturare il requisito temporale, è intesa in senso ampio e comprende anche attività non remunerate.

Restano invece ferme le condizioni ordinarie: l’assenza di altri diritti reali su immobili nello stesso Comune e la “novità” del godimento del beneficio.

Il chiarimento più rilevante contenuto nella risposta n. 28/2025 riguarda l’interpretazione della formula normativa secondo cui l’immobile deve trovarsi nel Comune di nascita oppure in quello in cui il contribuente “aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento”. L’Agenzia esclude una lettura restrittiva di questa espressione e afferma che non occorre limitarsi all’ultimo Comune di residenza immediatamente precedente all’espatrio.

Secondo il documento di prassi, il collegamento con il territorio italiano si manifesta in tutti i Comuni nei quali, nel tempo, il soggetto ha avuto interessi personali, familiari o lavorativi. Per questo motivo, l’agevolazione può spettare anche se l’immobile viene acquistato in un Comune in cui il contribuente aveva abitato in passato, ma che non coincide con quello dell’ultima residenza prima del trasferimento all’estero. Nel caso esaminato, l’istante risultava nato in un Comune, aver vissuto a lungo in un secondo Comune, poi in un terzo, e infine trasferito all’estero per lavoro: il Fisco ha riconosciuto la possibilità di acquistare con beneficio “prima casa” nel Comune della residenza precedente, pur non essendo quella immediatamente antecedente all’espatrio.

Per queste specifiche ipotesi, la disciplina mantiene una deroga significativa rispetto al regime ordinario: non è richiesto che il contribuente stabilisca entro 18 mesi la residenza nel Comune in cui si trova l’immobile acquistato. Non è neppure necessario destinare l’abitazione a dimora principale. La ratio è evidente: chi vive e lavora all’estero si troverebbe nell’impossibilità materiale di rispettare tali obblighi.

Lo Studio resta a completa disposizione.

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/prima-casa-per-chi-lavora-all-estero-ok-anche-ai-comuni-di-precedente-residenza/