Agevolazione «prima casa»: non si decade se, entro il quinquennio, si acquista all'estero un immobile effettivamente adibito ad abitazione principale e si vende l'immobile agevolato in Italia entro due anni da quell'acquisto

Un contribuente residente all'estero, che ha acquistato in Italia un'abitazione con IVA al 4 per cento, ha poi acquistato all'estero un altro immobile da adibire ad abitazione principale e intende vendere l'immobile italiano entro due anni da quell'acquisto. L'Agenzia ritiene che, in base alla lettura logico-sistematica dei commi 4 e 4-bis della Nota II-bis, la decadenza non operi, a condizione che l'immobile estero sia effettivamente adibito ad abitazione principale. La prova si fornisce all'ufficio con atto di acquisto e documentazione sulla dimora, muniti di apostille e tradotti; resta ferma l'attività di accertamento. La risposta conferma la circolare n. 31/E del 2010 e le risposte n. 65/2020 e n. 126/2021 sul riacquisto estero; nel corpus i giudici richiedono la prova dell'effettiva destinazione del nuovo immobile ad abitazione principale.

DOCUMENTO	Agenzia delle entrate · risposta a interpello 5 novembre 2026, n. 200
TEMA	Agevolazione «prima casa» · decadenza per alienazione infraquinquennale · nuovo acquisto all'estero · IVA · imposta di registro
NORME	d.P.R. n. 131/1986, Tariffa, Parte prima, art. 1, Nota II-bis, commi 4 e 4-bis · d.P.R. n. 633/1972, Tabella A, Parte II, n. 21) · l. n. 208/2015, art. 1, comma 55 · l. n. 207/2024, art. 1, comma 116

1. MASSIMA

> In tema di agevolazione «prima casa», la lettura logico-sistematica dei commi 4 e 4-bis della Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 consente di conservare il beneficio fruito per il primo acquisto, senza incorrere nella decadenza prevista dal comma 4, anche quando il contribuente acquista un nuovo immobile destinato ad abitazione principale e vende l'immobile agevolato preposseduto entro due anni dal secondo acquisto.
>
> La soluzione vale anche se il nuovo immobile è situato all'estero, a condizione che sia effettivamente adibito ad abitazione principale. Al momento della rivendita infraquinquennale il contribuente fornisce all'ufficio competente copia dell'atto di acquisto estero e documentazione della destinazione ad abitazione principale, come i contratti di fornitura di luce, acqua e gas, munite di apostille e tradotte in lingua italiana; l'invio non preclude all'ufficio l'ordinaria attività di accertamento, né la valutazione dell'idoneità probatoria dei documenti.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

La risposta interpreta la Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al testo unico dell'imposta di registro (d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131), nel comma 1, lettere a), b) e c), che fissa le condizioni dell'agevolazione, nel comma 4, che disciplina la decadenza per trasferimento infraquinquennale e la sua esclusione in caso di riacquisto entro un anno, e nel comma 4-bis, introdotto dall'articolo 1, comma 55, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, e modificato dall'articolo 1, comma 116, della legge 30 dicembre 2024, n. 207, che ha elevato a due anni il termine per l'alienazione dell'immobile preposseduto. Viene in rilievo anche la Tabella A, Parte II, n. 21), allegata al d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, che rinvia alla Nota II-bis per l'aliquota IVA ridotta del 4 per cento; per l'apostille sui documenti esteri è richiamata la Convenzione dell'Aja del 5 ottobre 1961.

3. IL QUESITO E IL CHIARIMENTO

Un cittadino italiano residente all'estero ha acquistato nel 2025, insieme al coniuge e in parti uguali, un'abitazione in Italia con pertinenze, applicando l'IVA al 4 per cento. Pochi mesi dopo i coniugi hanno acquistato all'estero, con atto pubblico notarile che ha trasferito subito la proprietà, un secondo immobile da adibire ad abitazione principale, il cui possesso sarà acquisito nel 2026 con la sottoscrizione del verbale di consegna. Dopo la presa di possesso intendono destinarlo ad abitazione principale e vendere l'immobile italiano prima che siano decorsi due anni dall'acquisto estero. L'istante chiede se il comma 4-bis, letto in combinato disposto con la Tabella A, Parte II, n. 21), allegata al d.P.R. n. 633 del 1972, escluda la decadenza anche quando il nuovo acquisto riguarda un immobile situato all'estero. A sostegno della propria tesi l'istante richiama il rinvio del comma 4-bis alle conseguenze del comma 4 e la finalità di agevolare la sostituzione della prima casa. Invoca inoltre gli articoli 47 e 53 della Costituzione, sostenendo che una diversa lettura sarebbe discriminatoria per il cittadino iscritto all'AIRE.

L'Agenzia esclude anzitutto ogni valutazione sulla sussistenza dei requisiti per l'acquisto agevolato del 2025. Ricorda poi che, in base al comma 4, la vendita infraquinquennale comporta la decadenza, salvo che entro un anno il contribuente acquisti un altro immobile da adibire ad abitazione principale. Con la circolare n. 31/E del 2010 questa eccezione è stata riferita anche all'immobile situato all'estero, purché sia adibito a dimora abituale e sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che ne consentano la verifica. Il comma 4-bis, a sua volta, permette di fruire nuovamente dell'agevolazione pur possedendo un immobile già agevolato, a condizione che questo sia alienato entro due anni dal nuovo acquisto; in mancanza di tale alienazione si applica il comma 4. Secondo l'Agenzia, la norma consente così di integrare, attraverso la sostituzione dell'immobile, il requisito del possesso di un solo immobile agevolato.

Dalla lettura logico-sistematica dei due commi l'Agenzia ricava che il beneficio del primo acquisto si conserva anche se il nuovo immobile destinato ad abitazione principale è acquistato prima della vendita dell'immobile agevolato e questa avviene entro due anni dal secondo acquisto. Applicato al caso, il principio porta a escludere la decadenza purché l'immobile estero sia effettivamente adibito ad abitazione principale, nel termine di due anni dal suo acquisto. Il parere non esamina gli argomenti costituzionali dell'istante; la soluzione poggia sul coordinamento fra le due disposizioni e sulla prassi relativa al riacquisto estero. L'onere della prova è disciplinato con rinvio alla circolare n. 31/E del 2010 e alle risposte n. 126 del 2021 e n. 65 del 2020.

4. LA PRASSI PRECEDENTE

La risposta conferma la circolare n. 31/E del 7 giugno 2010 (paragrafi 3.1 e 3.2). Secondo la circolare, la decadenza è esclusa solo se il nuovo immobile è utilizzato come dimora abituale, mentre i requisiti delle lettere a), b) e c) del comma 1 vanno verificati soltanto se si chiede l'agevolazione anche per il secondo acquisto; l'immobile può trovarsi in uno Stato estero, purché vi siano strumenti di cooperazione amministrativa per verificarne l'effettiva destinazione. Sono confermate anche la risposta n. 126 del 2021, sui documenti utili a provare acquisto e dimora abituale all'estero, e la risposta n. 65 del 2020, che aveva ravvisato nella Convenzione con la Svizzera la base di cooperazione richiesta dalla circolare. La risposta n. 29 del 2025, sull'acquisto all'estero di un terreno su cui costruire l'abitazione principale, è richiamata per estendere a quell'ipotesi le stesse indicazioni.

Per il comma 4-bis è richiamata la risposta n. 551 del 2021, che aveva ammesso un nuovo acquisto agevolato nonostante il possesso, nello stesso comune, di un immobile ereditato con l'agevolazione, a condizione di alienarlo entro il termine allora annuale. Dal confronto della redazione emerge che la risposta in commento unisce i due filoni: l'apertura al riacquisto estero, elaborata per lo schema del comma 4 (vendita e poi riacquisto), viene trasferita allo schema del comma 4-bis (acquisto e poi vendita). Le circolari n. 38/E del 2005 e n. 12/E del 2016 sono invocate soltanto dall'istante; la secon-

da, a sostegno della finalità di agevolare la sostituzione della prima casa.

5. LA PRASSI IN GIUDIZIO

Nel corpus non risultano decisioni sul riacquisto all'estero. Sullo stesso profilo della risposta, però, i giudici di merito insistono sull'effettiva destinazione del nuovo immobile ad abitazione principale. Una decisione di primo grado, che ha poi dichiarato estinto il giudizio per cessata materia del contendere a seguito di un accordo conciliativo fra le parti, ha richiamato in modo conforme la circolare n. 31/E del 2010 sul punto che il nuovo immobile deve essere utilizzato come dimora abituale. Una decisione di secondo grado ha escluso che la sola residenza anagrafica basti a dimostrare la destinazione. Un'altra decisione di primo grado, in un caso in cui la contribuente aveva acquistato la nuova abitazione prima di alienare quella agevolata, ha richiesto che entro il termine intervengano anche la destinazione effettiva e il trasferimento della residenza. Su un piano affine, la Cassazione (Cass. n. 17148/2018) ha negato che l'acquisto della sola nuda proprietà eviti la decadenza, perché la norma presuppone poteri di uso e godimento pieni sul bene.

Quanto al comma 4-bis, le decisioni di merito lo applicano per conservare l'agevolazione quando l'immobile preposseduto è alienato nel termine, tenendo conto anche del termine biennale introdotto dalla legge n. 207 del 2024. Una decisione di primo grado vi ha ravvisato una sostituzione priva di intento speculativo, perché l'alienazione è funzionale all'acquisto della nuova abitazione principale. Viceversa, è stata confermata la decadenza quando la vendita è mancata entro il termine decorrente dal rogito del nuovo acquisto. Sulla decorrenza, Cass. n. 32296/2024 ha affermato che il termine per alienare l'immobile preposseduto decorre dalla data dell'atto di acquisto del nuovo immobile, inteso come atto negoziale che produce l'effetto traslativo e determina l'acquisto della proprietà, del possesso e della materiale disponibilità del bene. In quella pronuncia la Corte ha disatteso la circolare n. 12/E del 2016 sul diverso profilo dell'affidamento del contribuente nella decorrenza del termine, e non sulla finalità di agevolare la sostituzione della prima casa, per la quale l'istante la richiama ora. Nel corpus non risultano pronunce che abbiano citato le risposte n. 65 del 2020, n. 126 e n. 551 del 2021 e n. 29 del 2025.

Pubblicato il 6 novembre 2026 · Simmaco Riccio

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.