



2025

LA NUDA PROPRIETA': UN INVESTIMENTO STRATEGICO PER RISPARMIARE SU IMMOBILI E IMPOSTE



Tecnici&Professione

Associazione Nazionale "Donne Geometra"

La Nuda Proprietà: Un Investimento Strategico per Risparmiare su Immobili e Imposte

La nuda proprietà rappresenta una soluzione interessante e conveniente per l'acquisto di immobili. Questo istituto giuridico consente un notevole risparmio sia sul prezzo di acquisto che sulle imposte. Vediamo nel dettaglio come funziona la nuda proprietà, quali sono i diritti e i doveri del nudo proprietario e del titolare del diritto reale, e quali sono i vantaggi e gli svantaggi di questa forma di acquisto.

La nuda proprietà piace sempre di più agli italiani, con un aumento delle compravendite dell'1,7% tra il 2022 e il 2023, grazie all'alto livello dei tassi di interesse dei mutui. Questo tipo di transazione consente di ottenere liquidità immediata, mantenendo il diritto di usufrutto. Secondo i dati dell'Agenzia delle entrate, le compravendite della nuda proprietà sono meno sensibili alla congiuntura economica, risultando in crescita anche nel confronto biennale. Il fenomeno è particolarmente evidente nei capoluoghi di provincia e nelle città metropolitane del Nord-Est e delle Isole.

Cos'è la nuda proprietà

La nuda proprietà è un istituto giuridico che consente l'acquisto, a titolo oneroso o gratuito, della proprietà di un bene immobile anche se su tale bene sussiste un diritto reale di un altro soggetto, solitamente usufrutto, uso o abitazione. In pratica, l'acquirente ottiene la nuda proprietà del bene, mentre il cedente mantiene o può cedere a terzi il diritto di usufrutto o di abitazione.

Un esempio classico di nuda proprietà è la donazione o la compravendita di un immobile con riserva di usufrutto, che solitamente avviene tra genitori e figli.

In questo caso, il figlio acquista la nuda proprietà della casa dei genitori, riservando a questi ultimi il diritto di abitarvi. Una volta estinto il diritto minore (uso, abitazione o usufrutto), la nuda proprietà diventa piena, consentendo al nudo proprietario di esercitare tutti i diritti tipici della proprietà, incluso il diritto di abitare o utilizzare l'immobile.

Negli ultimi anni, complice la crisi finanziaria e l'aumento dei prezzi immobiliari, la nuda proprietà ha guadagnato sempre più popolarità nella pratica commerciale, rappresentando una soluzione vantaggiosa per chi desidera investire in immobili senza la necessità di un utilizzo immediato.

Diritti e doveri del nudo proprietario

Il nudo proprietario gode di diritti simili a quelli del proprietario pieno, con l'esclusione dei diritti attribuiti al titolare del diritto reale minore.

Pertanto, il nudo proprietario non può utilizzare o godere del bene, ma ha comunque una serie di diritti e doveri specifici.

Diritti del nudo proprietario

1. Proprietà del bene: Il nudo proprietario è il legittimo proprietario del bene e ha il diritto di trasferirlo o venderlo.
2. Incremento di valore: Il nudo proprietario beneficia dell'incremento di valore dell'immobile nel tempo.

3. Successione ereditaria: Il nudo proprietario può trasmettere la proprietà ai propri eredi.

Doveri del nudo proprietario

1. Riparazioni straordinarie: Il nudo proprietario è tenuto a eseguire le riparazioni straordinarie del bene (ex art. 1005 c.c.), che comprendono interventi strutturali necessari per mantenere l'integrità dell'immobile.
2. Pagamenti sulla proprietà: Il nudo proprietario deve assolvere i pagamenti che gravano sulla proprietà del bene, come i contributi straordinari di miglioria.
3. Spese legali: Il nudo proprietario deve concorrere con l'usufruttuario alle eventuali spese legali riguardanti contemporaneamente la proprietà e l'usufrutto.

Diritti e doveri del titolare del diritto reale

Il titolare del diritto reale, generalmente l'usufruttuario, ha il diritto di utilizzare e godere del bene, ricevendo i frutti che esso produce, e deve mantenere la destinazione economica del bene.

Diritti del titolare del diritto reale

1. Uso del bene: Il titolare del diritto reale può utilizzare il bene per le proprie necessità.
2. Godimento dei frutti: Il titolare ha diritto a tutti i frutti prodotti dal bene, siano essi materiali o economici.

Doveri del titolare del diritto reale

1. Conservazione del bene: Il titolare è obbligato a conservare la destinazione economica del bene e a provvedere alle spese ordinarie di manutenzione.
2. Pagamento delle imposte: Il titolare deve contribuire al pagamento delle imposte sugli immobili.

Spese in caso di nuda proprietà

La giurisprudenza ha stabilito che la distinzione tra le spese a carico dell'usufruttuario e del nudo proprietario non si basa sull'ammontare dei costi, ma sulla natura degli interventi.

Le spese ordinarie di manutenzione sono a carico dell'usufruttuario, mentre le spese straordinarie sono a carico del nudo proprietario.

Vantaggi della nuda proprietà

1. Riduzione del prezzo di acquisto: Acquistare la nuda proprietà di un immobile consente di ottenere uno sconto significativo sul prezzo di acquisto, risparmiando fino al 40% rispetto alla piena proprietà.
2. Esenzione dall'IMU: Il nudo proprietario non è soggetto passivo ai fini dell'IMU, in quanto l'obbligo di pagamento dell'IMU grava sul titolare del diritto reale di godimento.
3. Bonus casa: Anche in caso di nuda proprietà è possibile usufruire del bonus casa, se presenti le condizioni previste dalla normativa vigente.

Svantaggi della nuda proprietà

1. Impossibilità di utilizzo immediato: Il principale svantaggio dell'acquisto della nuda proprietà è l'impossibilità di utilizzare l'immobile fino all'estinzione del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione.
2. Durata del diritto reale: Il diritto reale può essere pattuito per un termine specifico o fino alla morte del titolare, il che può prolungare notevolmente il periodo di inattività del nudo proprietario.

È revocabile la vendita della nuda proprietà?

La vendita della nuda proprietà di un immobile può rappresentare un'operazione potenzialmente lesiva per i creditori. Ciò avviene perché comporta una modifica qualitativa del patrimonio del debitore, sostituendo un bene immobile, che è sicuro e non occultabile, con denaro liquido, facilmente occultabile. Inoltre, la scissione tra la nuda proprietà dell'immobile e la titolarità del diritto di usufrutto vitalizio, che rimane in capo al debitore, può rendere meno appetibile l'acquisto del diritto reale di usufrutto in una eventuale vendita forzata dell'immobile. Infatti, la durata del diritto di usufrutto per l'intera vita dell'usufruttuario impedirebbe all'eventuale acquirente di godere direttamente del diritto acquistato. (Tribunale Bergamo sez. II, 26/04/2019, n.978).

Decadenza del Diritto all'Alloggio Popolare per il Nudo Proprietario di una Seconda Casa

Il nudo proprietario di una seconda casa perde il diritto a mantenere un alloggio popolare, indipendentemente dalla costituzione dell'usufrutto a favore di un altro soggetto. La Cassazione ha confermato che la proprietà, anche solo nuda, di un immobile adeguato comporta la decadenza dal diritto all'assegnazione di un alloggio popolare, poiché dimostra il venir meno dei requisiti di necessità previsti dalla legge regionale. **(Sentenza Cassazione 10017 del 14 aprile 2023 -allegata).**

Imposte per l'acquisto della nuda proprietà

L'acquisto della nuda proprietà comporta anche un risparmio sulle imposte dovute per il trasferimento della proprietà.

L'imposta di registro si calcola sulla base della tipologia di atto che si intende registrare (permuta, cessione, ecc.). Per l'imposta di registro, la nuda proprietà è considerata analogamente alla piena proprietà, ma la base imponibile è inferiore, poiché si sottrae dal valore della piena proprietà il valore del diritto reale gravante sull'immobile.

Caso particolare: cessione della nuda proprietà e diritto reale a soggetti diversi

In alcuni casi, è possibile vendere la nuda proprietà a un soggetto e riservare il diritto minore (es. diritto di abitazione) a un altro soggetto. In tal caso, l'imposta di registro si applica separatamente sui due trasferimenti di diritti reali (Cass. 15 marzo 2021, n. 7154).

Agevolazioni per la nuda proprietà

In caso di cessione della nuda proprietà, possono essere applicate le **agevolazioni prima casa**, se presenti le condizioni previste dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/86

(risposta Agenzia delle Entrate n. 308/2019 - allegata). L'applicazione delle agevolazioni deve essere indicata nel contratto di cessione.



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto

Edilizia popolare ed economica — Assegnazione
alloggio — Decadenza - Fattispecie

- | | |
|----------------------|-------------------|
| - Presidente - | Oggetto |
| - Consigliere Rel. - | R.G.N. 30032/2019 |
| - Consigliere - | |
| - Consigliere | Cron. |
| - Consigliere | CC – 30/03/2023 |

sul ricorso iscritto al n. 30032/2019 R.G. proposto da
CM , rappresentata e difesa dall' (p.e.c. indicata:

X), con domicilio eletto

– *ricorrente* –

contro

Roma Capitale, rappresentata e difesa dall' (p.e.c. indicata: X
) , con domicilio eletto in ;

– *controricorrente* –



considerato che:

con il primo motivo la ricorrente denuncia, con riferimento all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione ed errata applicazione della legge regionale Lazio n. 12 del 1999, per avere la Corte capitolina ritenuto irrilevante la circostanza della costituzione di un diritto di usufrutto sull'immobile;

sostiene che la nuda proprietà non è un diritto compreso nella norma richiamata e che, di conseguenza, non può costituire motivo di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio popolare;

con il secondo motivo essa denuncia, in base alla medesima tesi, anche «violazione dell'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ.»;

il primo motivo è manifestamente infondato;

il codice civile non conosce la c.d. «nuda proprietà» come diritto distinto dalla proprietà: i suoi tratti contenutistici sono desunti, infatti, dal combinato disposto delle norme in tema di proprietà e di quelle in tema di usufrutto, ossia in via di mera sottrazione, dal contenuto del primo, dei poteri e delle facoltà che formano il contenuto del secondo;

il concetto è dunque di origine dottrinale e serve solo a descrivere la situazione della proprietà gravata da usufrutto;

ne segue che la norma della legge regionale, là dove non ha elencato la nuda proprietà, non può essere intesa nel senso di escluderla da novero degli acquisti ritenuti rilevanti in quanto ostativi all'assegnazione dell'alloggio popolare o alla permanenza della stessa;

in altri termini, la norma regionale, là dove prevede la proprietà di immobile quale diritto incompatibile con l'assegnazione di alloggio di e.r.p., non sta, per ciò stesso, *a contrario*, ritenendo invece compatibile la titolarità della nuda proprietà, ma al contrario, in assenza di diversa specificazione, vi comprende anche la proprietà gravata da usufrutto;

tale particolare configurazione del contenuto del diritto non può del



resto assumere di per sé alcun rilievo anche in considerazione della *ratio* della norma;

come correttamente rilevato nella sentenza impugnata, la decadenza dal diritto all'assegnazione in locazione di un alloggio economico e popolare risponde all'esigenza oggettiva di evitare che abitazioni destinate a categorie sociali meno protette rimangano nella disponibilità di chi non ne abbia effettivamente bisogno;

tale ultima condizione è riconosciuta sussistere in via presuntiva dalla norma in capo a chi risulti titolare di un diritto di «proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale del bando di concorso e nel comune di residenza, qualora diverso da quello in cui si svolge l'attività lavorativa e, comunque, nell'ambito del territorio nazionale, su beni patrimoniali di valore complessivo superiore al limite definito nel regolamento di cui all'articolo 17, comma 1»;

la circostanza che il titolare del diritto di proprietà su immobile avente tali caratteristiche, quale nella specie è incontestato sia l'odierna ricorrente, si determini a costituire usufrutto a titolo gratuito in favore della madre risponde ad una scelta meramente soggettiva, peraltro nella specie rimasta anche immotivata, che, come tale, non giustifica la presunzione di uno stato di bisogno, almeno nei termini, strettamente oggettivi, presupposti dalla norma;

questa, del resto, nel riferirsi alla «titolarità» del diritto reale, e non all'effettivo «godimento» del bene che ne costituisce oggetto, a ben vedere attribuisce rilievo ostativo al diritto nella sua dimensione prettamente estrinseca e patrimoniale e non in relazione al suo contenuto, sull'implicito ma evidentemente intento di considerarlo quale indice di una disponibilità economica incompatibile con l'accesso al regime di assistenza abitativa;

deve dunque affermarsi il seguente principio di diritto: **«l'art. 11, comma 1, lett. c), della legge reg. Lazio 6 agosto 1999, n. 12,**



là dove prevede, tra i requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, la "mancanza di titolarità" del diritto di proprietà "su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare" secondo gli altri requisiti di ubicazione e valore ivi indicati deve intendersi riferito sia all'acquisto del diritto di proprietà su immobile gravato da usufrutto, sia, come nella specie, all'acquisto della piena proprietà, seguito successivamente dalla costituzione di un usufrutto»;

il secondo motivo è inammissibile, trattandosi di doglianza palesemente estranea al paradigma evocato del vizio di «omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti» (v. Cass. Sez. U. nn. 8053-8054 del 2014);

la memoria che, come detto, è stata depositata dalla ricorrente non offre argomenti che possano indurre a diverso esito dell'esposto vaglio dei motivi;

con essa la ricorrente ha anche depositato documentazione il cui contenuto è così descritto nella relativa denominazione e nella memoria medesima (ultime quattro righe di pag. 3):

- lettera di vendita alloggio;
- lettera di adesione all'offerta di vendita;
- contabile del pagamento effettuato entro termini dettati dall'ATER;

di tale documentazione non è in alcun modo illustrata, nella memoria medesima, la rilevanza;

supponendo che l'intenzione ad essa sottesa sia quella di far valere una cessazione della materia del contendere per implicito riconoscimento, da parte dell'Ater, della titolarità del rapporto locativo, tale rilevanza deve comunque escludersi, anzitutto per ragioni legate alla (in)ammissibilità di tale produzione e, comunque, per ragioni intrinseche al contenuto stesso della offerta di vendita;



sotto il primo profilo mette conto rilevare che **il nuovo testo dell'art. 372 cod. proc. civ.— come modificato dall'art. 3, comma 27, lett. h), d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 (c.d. riforma Cartabia), applicabile anche al presente procedimento in virtù della disposizione transitoria di cui all'art. 35, comma 6, d. lgs. cit. — se da un lato non richiede più, come il precedente, la notifica (nella specie non effettuata) del deposito, mediante elenco, alle altre parti (ciò in coerenza con l'obbligatorietà del deposito telematico previsto dall'art. 196-*quater* disp. att. cod. proc. civ., introdotto dall'art. 4, comma 2, d.lgs. cit.), dall'altro, ha però fissato in quindici giorni prima dell'udienza o dell'adunanza in camera di consiglio il termine entro il quale il deposito va effettuato**: termine nella specie non rispettato essendo stati detti documenti depositati, unitamente alla memoria, in data 16 marzo 2023 (ossia solo quattordici giorni prima dell'odierna adunanza del 30 marzo);

sotto il secondo profilo val la pena comunque osservare che, come espressamente detto nella offerta di vendita prodotta in allegato alla memoria, questa resta comunque subordinata alla verifica amministrativa del rapporto di locazione in essere, il che escluderebbe in radice l'effetto postulato dalla ricorrente;

il ricorso deve essere pertanto rigettato, con la conseguente condanna della ricorrente alla rifusione, in favore della controricorrente, delle spese processuali, liquidate come da dispositivo;

va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello



stesso art. 13

P.Q.M.

rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 1400 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 30 marzo 2023

Il Presidente



Risposta n. 308

OGGETTO: *Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212.
Agevolazione 'prima casa' per l'acquisto del diritto di nuda
proprietà di abitazione da costruire su terreno posseduto
Articolo 1, Nota II-bis, della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. 26
aprile 1986, n. 131*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante, cittadino italiano residente in Germania, iscritto all'Anagrafe Italiani Residenti all'Estero (AIRE) fa presente di essere nudo proprietario di terreni siti in Italia, sui quali i genitori godono del diritto di usufrutto vitalizio, per la quota di metà ciascuno.

L'istante afferma di voler stipulare un contratto di appalto per la costruzione di una nuova abitazione, su uno dei predetti terreni, acquisendo, di conseguenza, il diritto di nuda proprietà della medesima abitazione.

In tale contratto di appalto, l'istante intende dichiarare di avere i requisiti per beneficiare delle agevolazioni 'prima casa', di cui all'articolo 1, Nota II-bis, della Tariffa, Parte I, allegata al Testo unico dell'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

L'istante fa presente, al riguardo, di non essere soggetto all'obbligo di trasferire la propria residenza, entro 18 mesi, nel Comune di acquisto della nuova abitazione, in quanto è cittadino italiano, residente in Germania, iscritto all'AIRE (Anagrafe Italiani residenti all'estero).

Premesso quanto sopra, chiede di conoscere se sia possibile fruire dell'agevolazione 'prima casa' per l'acquisto del diritto di nuda proprietà della abitazione che intende costruire sui terreni posseduti in Italia.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene di poter fruire delle agevolazioni 'prima casa' nella fattispecie rappresentata, in quanto ritiene che le stesse siano applicabili non solo con riferimento alla fattispecie di acquisto del diritto di proprietà dell'immobile, da costruire, ma anche con riferimento alle ipotesi di acquisto del diritto di 'nuda' proprietà.

Ciò in quanto, con la costruzione dell'abitazione sul terreno di cui è nudo proprietario, l'istante acquisterebbe il diritto di nuda proprietà anche sull'abitazione.

A sostegno della propria tesi, l'interpellante richiama la Circolare 1° marzo 2001, n. 19, par. 2.2.1, con la quale è stato chiarito che il regime agevolato si applica, sempre che ricorrano tutte le condizioni previste dalle citata Nota, "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".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 934 del c.c. dispone che "*Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli articoli 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge*".

L'articolo 983 del c.c. recita: "*L'usufrutto si estende a tutte le accessioni della cosa (817 ss., 934 ss., 1998). Se il proprietario dopo l'inizio dell'usufrutto, con il consenso dell'usufruttuario, ha fatto nel fondo costruzioni o piantagioni,*

l'usufruttuario è tenuto a corrispondere gli interessi (1284) sulle somme impiegate (1005, 1009)''.

Ai sensi delle citate norme, pertanto, il nudo proprietario del terreno acquisisce il medesimo diritto di nuda proprietà dell'abitazione che intende far costruire mediante contratto di appalto.

Al riguardo, occorre far riferimento alla disposizione fiscale di cui al numero 39) della Tabella A, Parte II, allegata al d.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, che prevede l'applicazione dell'aliquota Iva nella misura agevolata del 4 per cento, per le *“prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione dei fabbricati di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, effettuate nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva vendita (...), o di soggetti per i quali ricorrono le condizioni richiamate nel numero 21)”.*

Ai sensi del numero 21), della citata Tabella A, l'aliquota Iva nella misura agevolata del 4 per cento si applica, tra l'altro, alle cessioni di *“case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131”.*

Secondo le riportate disposizioni, dunque, l'aliquota Iva del 4 per cento, si applica sia per l'acquisto di case di abitazione di categoria catastale diversa dalle categorie catastali A/1, A/8, A/9, sia per le prestazioni derivanti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione di tali immobili, qualora in capo, rispettivamente, all'acquirente ovvero al committente, ricorrano le condizioni previste per fruire delle agevolazioni *‘prima casa’* dalla citata Nota II-bis che prevede:

- 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.

La lettera a) della citata Nota II-bis prevede che l'agevolazione spetti anche nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, a condizione che l'immobile acquistato costituisca la *'prima casa'* nel territorio italiano. Il cittadino italiano emigrato all'estero può, quindi, usufruire del regime agevolato purché l'immobile sia acquistato come *'prima casa'* nel territorio nazionale, senza alcun obbligo di fissare la residenza.

Come chiarito con la Circolare 2 marzo 1994, n. 1, infatti, gli acquisti effettuati, da cittadini italiani emigrati all'estero hanno una diversa regolamentazione, in considerazione del particolare valore sociale riconosciuto al lavoro prestato all'estero ed all'emigrazione.

Quanto alle dichiarazioni da rendere al riguardo, la circolare n. 219 del 30 novembre 2000 ha chiarito che in materia di Iva le medesime dichiarazioni devono essere rese all'appaltatore in sede di stipula del contratto di appalto.

Alla luce di quanto illustrato, si ritiene che nel caso di specie, il contribuente istante, in presenza delle condizioni soggettive ed oggettive previste

dalla citata Nota II-bis, potrà fruire delle agevolazioni in parola in relazione all'acquisto del diritto di nuda proprietà della abitazione, *'prima casa'* nel territorio nazionale, che intende far costruire sul terreno di cui è nudo proprietario.

IL DIRETTORE CENTRALE

Firmato digitalmente