

Attualità

Prima casa, Iva leggera per il box pertinenziale

21 Marzo 2006

E' applicabile l'aliquota agevolata del 4% anche alla costruzione dell'autorimessa



La **risoluzione n. 39/E** del 17 marzo ha chiarito una problematica in materia di Iva molto dibattuta, ossia se la costruzione di un'autorimessa pertinenziale a una abitazione avente i requisiti di "prima casa" possa godere dell'aliquota agevolata del 4 per cento, prevista in caso di acquisto: la norma agevolativa è riferibile anche alle ipotesi in cui l'acquisizione del box si realizzi mediante un contratto d'opera o di appalto, purché sussista il vincolo pertinenziale, che dovrà risultare dalla concessione edilizia richiesta per realizzare la costruzione.

I dubbi interpretativi sciolti con la risoluzione in commento traggono origine dalla disposizione contenuta nella tabella A, parte seconda, n. 21, allegata al Dpr n. 633/1972, che prevede l'applicazione dell'aliquota agevolata del 4 per cento nell'ipotesi di cessione di abitazioni non di lusso e in presenza delle condizioni previste dalla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (Dpr n. 131/1986).

In pratica, la norma in parola dispone l'applicazione dell'aliquota agevolata in presenza dei requisiti che consentono di ritenere che la cessione riguardi una "prima casa".

Essi, in estrema sintesi, sono i seguenti:

- l'immobile deve essere situato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza ovvero in quello, se diverso, in cui

l'acquirente svolge la propria attività

- l'acquirente non deve 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
- l'acquirente o il coniuge non devono essere titolari su tutto il territorio nazionale, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquisita con l'agevolazione in questione.

Ciò che maggiormente rileva in questa sede è che il comma terzo della nota *Il-bis* dispone che l'agevolazione, in presenza dei cennati requisiti, si rende applicabile anche all'acquisto, anche con atto separato, delle pertinenze dell'immobile principale, precisando che *"sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato"*.

In pratica, l'aliquota ridotta viene riconosciuta anche all'acquisto di cantine, soffitte, tettoie e, appunto, autorimesse.

Ciò posto, da tempo la dottrina si è interrogata sulla possibilità di estendere l'applicazione dell'aliquota ridotta anche alla "costruzione" (e non solo all'acquisto) di pertinenze dell'immobile costituente "prima casa".

La risoluzione n. 39/E del 17 marzo 2006 interviene definitivamente sulla predetta questione, fornendo un'interpretazione basata sulla *ratio* della norma agevolativa.

Nel fornire il proprio parere, l'Agenzia richiama quanto già affermato dalla circolare n. 219 del 30/11/2000, che riconobbe l'aliquota agevolata del 4 per cento anche ai lavori di ampliamento della prima casa, nell'ipotesi in cui il committente fosse una persona fisica per la quale ricorrevano le previste condizioni in precedenza riportate.

Essa, infatti, interpretando lo spirito della norma, considerò che la legislazione di favore, prevista per la prima casa, non può non essere estesa anche alle condizioni migliorative della medesima. Ritenne, quindi, che *"anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto relativi all'ampliamento di una di una < < prima casa > > fosse applicabile fosse applicabile l'aliquota ridotta del 4%, e che a tal fine chi commette i lavori, ove non possieda anche un'altra abitazione nel medesimo comune, diversa da quella che va ad ampliare, sia legittimato a dichiarare all'appaltatore di non essere titolare di diritti su altra abitazione nel comune"*.

Confermando e ampliando il predetto orientamento, la nuova nota di prassi in esame afferma che "*il fine della norma appare raggiunto sia che l'acquisizione della pertinenza avvenga in un modo (acquisto), sia che avvenga nell'altro (costruzione), non potendosi ritenere che il termine "acquisto" sia stato adoperato dal legislatore con l'intento di escludere dall'agevolazione in questione le pertinenze risultanti dall'attuazione di un contratto d'opera*".

Si rende, pertanto, applicabile l'aliquota agevolata al contratto d'opera o appalto stipulato ai fini della costruzione dell'autorimessa, anche se stipulato successivamente all'acquisto o costruzione dell'abitazione principale.

Tuttavia, stabilisce la risoluzione in esame, è necessario che sia verificato il requisito "pertinenziale", che, in caso di costruzione, dovrà essere attestato dalla concessione edilizia rilasciata.

di

Alfonso Russo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/prima-casa-iva-leggera-box-pertinenziale>