

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

## Tassazione “prima casa”: no al collabente, sì alla pertinenza

30 Agosto 2019

Nel primo caso si tratta della compravendita di trulli diroccati da destinare a dimora principale, il secondo dubbio riguarda un magazzino acquistato successivamente all’abitazione “agevolata”



L’applicazione dell’aliquota agevolata del 2% riguarda una casa di abitazione non di lusso situata nel Comune dove l’acquirente stabilisce, entro 18 mesi, la propria residenza. Con le risposte n. **357** e **362** del 30 agosto 2019 l’Agenzia delle entrate fornisce chiarimenti in merito alla possibilità di accedere alla normativa di favore in due specifiche situazioni.

Nel primo caso si tratta della compravendita di trulli diroccati da destinare a dimora principale per i quali non è stata riconosciuta l’agevolazione, il secondo riguarda un magazzino acquistato successivamente all’abitazione “agevolata” per il quale spettano i benefici “prima casa”

### Risposta 357

L’interpello è stato presentato da una contribuente che vuole acquistare un immobile “collabente”, appartenente alla categoria catastale F/2, costituito da quattro trulli diroccati con annesso pollaio e deposito, ristrutturarlo e, entro 18 mesi dall’acquisto, adibirlo ad abitazione principale. L’istante vuole sapere se sia possibile applicare anche agli immobili “collabenti” le agevolazioni fiscali “prima casa”.

La risposta dell’Agenzia parte dalla norma riguardante il beneficio fiscale ricordando che **l’articolo 1, nota II bis, Tariffa**, Parte I, del Dpr n. 131/1986 dispone l’applicazione dell’aliquota agevolata

del 2% nell'ipotesi in cui vengano trasferite case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-*bis*. Deve trattarsi di unità immobiliari che, sulla base di criteri oggettivi, risultino astrattamente idonee al concreto soddisfacimento di esigenze abitative (cfr. [risoluzione n. 107/2017](#)); sono considerati "case di abitazione" gli immobili censiti nel Catasto dei fabbricati nella tipologia abitativa, categoria catastale A, escluso A/10 - Uffici e studi privati - e ad eccezione di A/1, A/8 e A/9. Con la [circolare n. 38/2005](#) l'Agenzia ha precisato che il trasferimento deve riguardare un fabbricato concepito per uso abitativo che può essere anche in fase di costruzione al momento dell'acquisto.

La richiesta di chiarimenti riguarda l'acquisto di un immobile "collabente" appartenente alla categoria catastale F/2 che è riferita ai fabbricati totalmente o parzialmente inagibili, caratterizzati da un notevole livello di degrado che ne determina l'incapacità di produrre un proprio reddito; le condizioni reali di tali immobili non permettono l'iscrizione in altre categorie catastali e si tratta, comunque, di una classificazione durevole del bene immobile, mentre altre categorie della stessa classe (F/3 e F/4) sono provvisorie poiché riguardano fabbricati in corso di costruzione e in corso di definizione.

L'orientamento della giurisprudenza (cfr. Cassazione, n. 18300/2004; nn. 9149 e 9150 del 2000; 5297/2001; 8163/2002; 3604/2003) prevede che l'agevolazione "prima casa" compete ai fabbricati in corso di costruzione (categoria catastale F/3) destinati ad abitazione, ossia strutturalmente concepiti per uso abitativo; non è, invece, richiesto che gli stessi siano già idonei a detto uso al momento dell'acquisto. La stessa Corte di cassazione con sentenza n. 18300/2004 ha ammesso l'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" anche all'ipotesi di *"acquisto di un immobile, al momento assoggettato ad uso diverso da quello abitativo, allo scopo di farne, da parte dell'acquirente, la propria abitazione"*.

Anche la [risoluzione n. 86/2010](#) è intervenuta nel merito, specificando che devono essere presenti congiuntamente i requisiti soggettivi e oggettivi per l'applicazione della aliquote agevolate delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Risulta, quindi, chiaro che il legislatore intende agevolare non progetti futuri ma l'attuale e concreta utilizzazione dell'immobile acquistato come propria abitazione.

In base a tali argomentazioni, l'Agenzia ritiene che l'istante non possa fruire delle agevolazioni prima casa poiché l'immobile non può essere equiparato a un immobile in corso di costruzione e a conferma delle proprie posizioni ricorda, in ultimo, la sentenza n. 7653/2018 della Corte di cassazione che ha stabilito che *"gli immobili censiti nella categoria «F2 - unità collabenti» - non rientrerebbero nella definizione di fabbricato [...]".*

### **Risposta n. 362**

Il quesito è posto da un notaio che deve redigere l'atto di acquisto di un magazzino, sito in Genova,

accatastato nella categoria C/2, da destinare a pertinenza dell'appartamento, anche questo sito in Genova, categoria A/1, acquistato il 23 giugno 2010.

Per la compravendita dell'appartamento gli acquirenti hanno beneficiato delle agevolazioni fiscali previste per la "prima casa", poiché alla data della stipula dell'atto, la classificazione dell'immobile in categoria A1 non era preclusiva per la loro fruizione, in quanto la normativa intervenuta con l'**articolo 10** del Dlgs n. 23/2011 non ha inciso sugli acquisti anteriori. Il notaio precisa che gli acquirenti non hanno, in precedenza, destinato nessuna unità immobiliare a pertinenza dell'appartamento e chiede, quindi, di conoscere se l'acquisto del magazzino possa essere assoggettato a tassazione agevolata.

Anche in questo caso i tecnici delle Entrate partono dalle disposizioni definite dalla normativa agevolativa "prima casa" ricordando che queste sono applicabili per la compravendita, anche con atto separato, delle pertinenze dell'immobile precedentemente acquistato con le suddette agevolazioni.

Sono comprese tra le pertinenze, una sola per ciascuna categoria catastale, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie C/2, C/6 e C/7 che sono destinate a servizio della "prima casa".

La **circolare n. 31/2010** ha precisato che la normativa e la prassi inerente richiedono, ai fini del riconoscimento delle agevolazioni alle pertinenze, che queste siano correlate a un'abitazione acquisita fruendo degli stessi benefici. Il regime impositivo adottato nell'acquisto della casa principale determina quello della relativa pertinenza, anche acquistata in seguito.

In conclusione, l'Agenzia ritiene che sia possibile fruire dell'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota agevolata del 2%, come previsto dall'articolo 1, della Tariffa, Parte I del Tur, per l'acquisto del locale a uso magazzino accatastato nella categoria C/2, chiarendo ulteriormente che tale agevolazione si applica a condizione che l'immobile acquistato sia effettivamente e sostanzialmente destinato a essere pertinenza dell'abitazione principale, ai sensi dell'articolo 817 del codice civile, in base al quale *"sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima"*.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/tassazione-prima-casa-no-al-collabente-si-alla-pertinenza>