

Normativa e prassi

Niente agevolazione “prima casa” per il secondo box pertinenziale

20 Febbraio 2020

Il beneficio fiscale non può trovare applicazione nuovamente in caso di un ulteriore acquisto di un'unità classificata con la medesima categoria catastale di un'altra già acquisita



L'acquisto di un secondo box collegato all'abitazione principale che ha usufruito dell'agevolazione “prima casa” non può beneficiare di tale “sconto” poiché è già stato utilizzato al momento dell'acquisto della prima pertinenza. Questo, in sintesi, il contenuto della **risposta n. 66** del 20 febbraio 2020.

La richiesta di chiarimenti arriva da un contribuente che è unico proprietario di due immobili nel medesimo Comune, ossia di un'abitazione di categoria A2 e di un'autorimessa di categoria C6 acquistati usufruendo delle agevolazioni “prima casa” (**articolo 1, nota 2-bis della Tariffa, parte prima allegata al Dpr 131/1986**).

L'istante è in procinto di acquistare una seconda autorimessa (categoria C6), contigua e confinante con quella di sua proprietà e intende procedere alla fusione delle due unità immobiliari che hanno la medesima categoria catastale.

Al riguardo il contribuente ritiene di poter usufruire nuovamente dell'agevolazione fiscale in quanto, a suo giudizio, questo è consentito in base alla nota 2-bis all'articolo 1 della tariffa allegata al Tur, “*procedendo a fondere in un'unica unità immobiliare*”

L'Agenzia delle entrate non concorda con il contribuente.

Innanzitutto, ricorda che l'articolo 1, comma 1, della Tariffa - parte prima- allegata al Tur,

prevedendo l'applicazione dell'imposta di registro, tra l'altro, per gli "atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere", stabilisce che "Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis" l'imposta si applica con l'aliquota del 2%.

Il comma 3 del medesimo articolo prevede che "le agevolazioni di cui al comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile ", e stabilisce 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".

A suffragio di tale ipotesi l'Agenzia ricorda il contenuto di alcuni documenti di prassi quali la **circolare n. 19/2001** che chiarisce che se si tratta dell'acquisto di una pertinenza della casa di abitazione acquistata usufruendo dei benefici tributari "prima casa" e la pertinenza stessa è classificata o classificabile nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, l'agevolazione è ammessa limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria; lo stesso argomento è stato ribadito successivamente dalla **circolare n. 38/2005** e dalla **risoluzione n. 139/2007**.

La motivazione che ha spinto il legislatore a limitare la portata dell'agevolazione a specifiche categorie catastali relative alle pertinenze, nasce dall'esigenza di evitare che il beneficio fiscale si possa applicare nuovamente in caso di un ulteriore acquisto di pertinenza classificata con la medesima categoria catastale di altra già acquistata, usufruendo dell'agevolazione "prima casa". Inoltre la verifica della sussistenza dei requisiti deve essere effettuata al momento della stipula dell'atto di acquisto.

Nel caso in esame al momento dell'acquisto l'istante non possiede i requisiti previsti per usufruire dell'agevolazione "prima casa", avendone già usufruito in sede di acquisto della "prima" pertinenza classificata C6.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/niente-agevolazione-prima-casa-secondo-box-pertinenziale>