

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

Normativa e prassi

Prima casa: da stalla a garage l'agevolazione è persa

26 Agosto 2021

Non conta l'impegno dell'acquirente, formalmente espresso nell'atto di compravendita, di demolire gli annessi agricoli, ricostruirli e accatastarli nuovamente come pertinenze



Le agevolazioni "prima casa" non possono essere riconosciute con riferimento alle pertinenze accatastate, al momento dell'acquisto, nella categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), in quanto sono agevolabili soltanto le pertinenze classificate o classificabili, al momento della stipula dell'atto di acquisto, nelle categorie catastali C/2, C6 e C/7. Questo il chiarimento

espresso dall'Agenzia delle entrate con la **risposta n. 566** del 26 agosto 2021.

L'istante ha stipulato e registrato un contratto preliminare di compravendita, avente a oggetto una ex casa colonica, costituita da un corpo di fabbrica principale e da vari annessi agricoli, oltre alla corte e piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza. I fabbricati erano censiti in Catasto nella categoria A/3 e D/10.

Si tratta di beni vetusti e fatiscenti e, pertanto, l'istante intende dichiarare nell'atto di compravendita che, dopo aver ottenuto le autorizzazioni comunali, procederà ad una ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione dei predetti fabbricati (articolo 3, comma 1, lett. d) Dpr n. 380/2001.

In sintesi, nel progetto dell'acquirente, i vecchi fabbricati, attualmente censiti in categoria D/10, avranno altra destinazione e saranno classificati catastalmente in C/2 (cantine, soffitte, magazzini),

C/6 (autorimesse, rimesse e scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte). Le suddette parti del ricostruito compendio immobiliare, spiega l'istante, saranno destinate a servizio della casa di abitazione acquistata e i corpi di fabbrica separati saranno situati in prossimità dell'abitazione e destinati in modo durevole a servizio e ornamento della detta casa di abitazione, da considerarsi, pertanto, quali pertinenze.

Il quesito e la posizione dell'istante

L'acquirente chiede se possano essere applicabili le agevolazioni fiscali "prima casa" anche per le pertinenze descritte, attualmente censite in categorie D/10, ma che, successivamente, a ultimazione dei lavori di demolizione e ricostruzione e all'esito di una successiva denuncia al Catasto, saranno accatastate in categoria C/2, C/6 e C/7.

La risposta dell'Agenzia

L'Agenzia, all'esito dell'esame delle norme di riferimento, non concorda con l'istante.

Infatti, l'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al Dpr n. 131/1986 dispone espressamente l'applicazione, ai fini dell'imposta di registro, dell'aliquota agevolata del 2% nell'ipotesi in cui vengano trasferite case di abitazione, a eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano una serie di condizioni, previste dalla Nota II-bis.

Per quanto di interesse, va sottolineato che le agevolazioni previste per l'acquisto della "prima casa" si applicano anche all'acquisto di beni da destinare a pertinenza dell'immobile abitativo, limitatamente ad una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Il comma 3 della citata Nota II-bis stabilisce, infatti, che le agevolazioni "prima casa" "spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile (...). 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".

Riguardo l'individuazione degli immobili pertinentziali che possono fruire delle agevolazioni "prima casa", l'Agenzia ha già chiarito che l'agevolazione in esame si applica limitatamente a ciascuna pertinenza classificata nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, purché la stessa risulti destinata in modo durevole al servizio della casa di abitazione (cfr. circolari n. 38/2005, n. 19/2001, punto 2.2., n. 1/1994, cap. 1, paragrafo IV, punto 3).

La circolare n. 18/2013 ha, inoltre, precisato che l'elencazione delle categorie catastali deve ritenersi tassativa e l'agevolazione compete esclusivamente per non più di una delle pertinenze ricadenti nelle citate categorie catastali.

Pertanto, è essenziale la situazione catastale esistente al momento del rogito: sono agevolabili solo

le pertinenze classificate o classificabili, al momento della stipula dell'atto di acquisto, nelle categorie catastali C/2, C6 e C/7, non assumendo rilievo il mero proposito progettuale dell'acquirente, ancorché formalmente espresso.

di

Martino Verrengia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/prima-casa-stalla-garage-lagevolazione-e-persa>