Agevolazioni “prima casa”” – Nuovi chiarimenti ministeriali

20 Febbraio 2006

Anche la cessione di una sola quota dell`abitazione acquistata fruendo dei benefici “prima casa”” (imposta di registro al 3%, o IVA al 4%, più imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, pari a 168 euro ciascuna), se effettuata entro i cinque anni successivi all`acquisto, determina la decadenza dalle agevolazioni, seppur limitatamente alla quota-parte dell`immobile venduto.
Inoltre, l`acquisto di un`area scoperta pertinenziale alla “prima casa”” può fruire dei benefici solo se la stessa risulti “graffata”” all`abitazione, ossia censita al catasto urbano unitamente a quest`ultima.
Così precisa l`Agenzia delle Entrate con due diverse e successive Risoluzioni, la n.31/E e la n.32/E entrambe del 16 febbraio 2006.
In particolare, in tema di decadenza dai benefici “prima casa””, con la **Risoluzione n.31/E del 16 febbraio 2006**, viene affrontato il caso specifico di una contribuente che, avendo acquistato un appartamento ed un box fruendo del regime fiscale agevolato, voleva sapere se il successivo frazionamento della casa, con la creazione di due distinte unità abitative, e la cessione, entro il quinquennio dall`acquisto, di una delle porzioni immobiliari e del relativo box pertinenziale, poteva comportare la revoca dai benefici precedentemente fruiti.
Al riguardo, l`Agenzia ha precisato che anche la rivendita della sola quota-parte della casa acquistata con le agevolazioni è in grado di provocare la decadenza dai benefici, seppure limitatamente alla porzione dell`abitazione ceduta e del relativo box pertinenziale.
Infatti, a parere dell`Agenzia, così come il regime di favore può trovare applicazione anche con riferimento all`acquisto di una quota di abitazione (*cfr*. Circolare ministeriale n.19/E del 1° marzo 2001), allo stesso modo la vendita di una quota, o di una parte di essa, determina la decadenza per la porzione di immobile ceduta.
In tal senso, quindi, il comma 4, della nota II-bis, dell`art.1, della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986 (che prevede la decadenza dai benefici “prima casa”” in caso di cessione, a titolo oneroso o gratuito, degli immobili comprati con le agevolazioni prima del decorso dei cinque anni dalla data del rispettivo acquisto) deve intendersi riferito anche alla cessione di quote o porzioni di immobili.
La decadenza dai benefici comporta che, sul valore della quota immobiliare trasferita e del relativo box pertinenziale, risultino dovute le imposte in misura ordinaria (registro al 7% e ipotecaria e catastale, pari al 3% complessivo), unitamente alla sanzione pari al 30% della maggiore imposta da versare (ai sensi del citato comma 4, della nota II-bis, della Tariffa, annessa al D.P.R. 131/1986).
Sempre in tema di benefici “prima casa””, questa volta per quanto riguarda l`acquisto agevolato delle pertinenze alla stessa, con la diversa **Risoluzione n.32/E**, anch`essa **del 16 febbraio 2006**, è stata nuovamente affrontata dall`Agenzia delle Entrate la questione relativa all`applicabilità del regime fiscale ridotto all`acquisto di terreni pertinenziali all`abitazione.
Al riguardo, confermando quanto già precisato con la Circolare ministeriale n.38/E del 12 agosto 2005 (*cfr*. Agevolazioni per l`acquisto della “prima casa”” – Nuovi chiarimenti ministeriali dell`8 settembre 2005), l`Agenzia ha ribadito che i benefici “prima casa”” possono essere estesi anche all`acquisto di aree scoperte pertinenziali, a condizione però che le stesse risultino “graffate”” all`abitazione, ossia censite al catasto urbano unitamente a quest`ultima (la “graffatura”” è un simbolo cartografico utilizzato per rappresentare unitariamente un elemento catastale, nel caso di specie edificio e terreno pertinenziale, pur in presenza di una pluralità di mappali o subalterni di cui lo stesso si compone).
A parere dell`Amministrazione quindi, in mancanza di questo requisito, le aree in questione non possono considerarsi, ai fini delle agevolazioni “prima casa””, come pertinenze dell`abitazione, anche se di fatto destinate durevolmente al servizio della stessa (in tale ipotesi, di conseguenza, la cessione del terreno risulta assoggettata alle ordinarie imposte applicabili, in generale, alla compravendita di aree, ossia all`IVA al 20%, più le imposte ipotecaria e catastale pari a 168 euro ciascuna, o all`imposta di registro con l`aliquota dell`8%, più le ipotecarie e catastali in misura proporzionale, complessivamente pari al 3%).

4719-Risoluzione n.32-E del 16 febbraio 2006.pdfApri

4719-Risoluzione n.31-E del 16 febbraio 2006.pdfApri