

Iva agevolata sulle pertinenze, anche in caso di acquisto separato

24 Gennaio 2019

La compravendita di una pertinenza connessa a un immobile già acquistato con Iva al 10%, è soggetta alla stessa aliquota, anche se avvenuta in un momento successivo alla cessione del bene principale. L'applicazione dell'Iva agevolata alle compravendite di immobili e relative pertinenze non richiede, infatti, che la cessione dei due beni sia contestuale.

Questo è il principio espresso dalla Corte di Cassazione con **[l'Ordinanza n. 1129, depositata il 17 gennaio 2019](#)** che rigettava il ricorso proposto dall'Agenzia delle Entrate contro le sentenze di primo e secondo grado che annullavano l'avviso di accertamento inviato ad una società per il recupero della maggior Iva legata alla compravendita di alcuni box-autorimesse venduti con Iva agevolata al 10%. Nel caso di specie, la vendita dei box era avvenuta in un momento successivo alla cessione degli appartamenti dei quali costituivano pertinenze, all'epoca acquistati come "seconde case" con l'aliquota ridotta.

L'Agenzia basava la propria pretesa sul presupposto che l'aliquota Iva ridotta non avrebbe potuto essere applicata all'acquisto dei box/autorimesse avvenuto dopo la vendita delle unità principali, essendo necessaria la contestualità degli atti.

Di diverso avviso la Corte di Cassazione secondo cui la normativa di riferimento^[1], non prevede la contestualità delle cessioni quale condizione necessaria per poter godere dell'agevolazione fiscale.

A tal riguardo la Suprema Corte richiama, inoltre, la Circolare n. 12/E del 1 marzo 2007 in cui la stessa Amministrazione finanziaria chiarisce che la sussistenza del vincolo pertinenziale, rendendo il bene servente una proiezione del bene principale, consente di attribuire alla pertinenza la medesima natura del bene principale.

Viene, inoltre, citata la Risoluzione n. 139/E del 20 giugno 2007 in cui l'Agenzia precisa che laddove la pertinenza deve essere trattata come un fabbricato abitativo diverso dalla prima casa, la relativa cessione in regime di imponibilità IVA comporta l'applicazione dell'aliquota agevolata del 10%.

La Corte di cassazione rigettando il ricorso dell'Agenzia delle Entrate confermava le sentenze emesse in primo e secondo grado. Infatti sia la CTP che la CTR avevano ritenuto corretta la tesi della società.

Viene, tuttavia, chiarito che in materia di IVA, le norme che prevedono aliquote agevolate costituiscono un'eccezione rispetto alle disposizioni che stabiliscono quelle ordinarie in via generale, quindi spetta al contribuente provare l'esistenza dei presupposti per la loro applicazione.

[\[1\]](#) Cfr. la parte 3 della Tabella A, n. 127-undecies del D.P.R. n. 633/1972.

34875-Ordinanza n.1129, depositata il 17 gennaio 2019.pdf [Apri](#)