

Risposta n. 362

OGGETTO: *Applicazione della tassazione agevolata 'prima casa' alla pertinenza della unità immobiliare A1, per la quale si è fruito del regime di favore – Punto terzo della nota II bis dell'art. 1 Tariffa, Parte 1, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 – Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

Il notaio Tizio rappresenta che i Signori Caio e Sempronio, entrambi residenti nel Principato di Monaco, intendono acquistare un locale, ad uso magazzino, sito in Genova, accatastato in categoria C2, superficie catastale 138 mq, da destinare a pertinenza dell'appartamento di loro proprietà, sito in Genova, categoria A1, consistenza 9,5 vani catastali, rendita 3.777,88 € e dai medesimi acquistato in data 23 giugno 2010.

Per la compravendita relativa al suddetto appartamento i signori Caio e Sempronio beneficiarono delle agevolazioni di cui all'articolo 1, nota II bis, Tariffa, Parte 1, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in quanto, alla data di stipula dell'atto, la classificazione dell'immobile in categoria A1 non era preclusiva per la fruizione delle stesse.

L'interpellante precisa, altresì, che i signori Caio e Sempronio non hanno in precedenza destinato alcuna unità immobiliare a pertinenza dell'appartamento sopra menzionato e, pertanto, chiede di conoscere se l'acquisto del magazzino sopra descritto potrà essere assoggettato alla tassazione agevolata di cui al punto terzo della nota II bis dell'art. 1 Tariffa, Parte 1, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in quanto destinato ad essere pertinenza dell'appartamento di cui sopra.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene possibile l'applicazione della tassazione agevolata di cui all'articolo 1, nota II bis, punto terzo, della Tariffa Parte 1, del d.P.R. n. 131 del 1986, sulla base dell'interpretazione letterale della norma, la quale richiede che l'immobile di categoria C2 possa essere considerato pertinenza di altro immobile a uso abitativo, qualora per il suo acquisto si sia fruito delle agevolazioni.

L'interpellante ritiene che tale requisito sussiste, poiché la normativa intervenuta con l'articolo 10 del decreto legislativo n.23 del 2011 non ha inciso sugli acquisti anteriori.

L'istante fonda il proprio assunto interpretativo sull'ultima locuzione della citata disposizione, ritenendo che il futuro acquisto della pertinenza possa automaticamente ancorarsi, per l'aliquota impositiva, alla casa di abitazione che è stata oggetto dell'acquisto agevolato.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La Tariffa allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, dispone all'articolo 1, comma 1, l'applicazione dell'aliquota agevolata del due per cento, qualora il trasferimento abbia per oggetto case di abitazione, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II bis.

Il punto 3 della nota II bis stabilisce che le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). 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.

La *ratio* del citato comma 3 evidenzia, quindi, la volontà del legislatore di agevolare l'acquisto - anche con atto separato ed in un momento temporalmente successivo - di immobili che per le loro particolari caratteristiche siano qualificabili come "pertinenze".

Sul punto, la Circolare 7 giugno 2010/E, n. 31, al paragrafo 1.1, ha precisato che la normativa di riferimento e la prassi correlata richiedono, ai fini del riconoscimento delle agevolazioni “*prima casa*” alle pertinenze, che queste ultime accedano ad un’abitazione acquisita fruendo dei medesimi benefici.

In tal senso, il regime impositivo relativo all’acquisto dell’abitazione principale è dirimente per stabilire il regime impositivo della relativa pertinenza, seppur acquistata successivamente.

Come più volte affermato nella prassi, l’obiettivo perseguito dal legislatore attraverso la previsione del regime di favore, può dunque essere individuato nella volontà di agevolare l’acquisto dell’abitazione non di lusso e delle sue pertinenze, in ossequio ai principi sanciti dall’art. 47, comma II, della Costituzione secondo cui la Repubblica favorisce l’accesso del risparmio popolare alla proprietà dell’abitazione.

Alla luce della prassi consolidata è condivisibile la soluzione prospettata dall’istante, secondo cui nella fattispecie in esame è possibile fruire dell’applicazione dell’imposta di registro con l’aliquota agevolata del 2 per cento, ai sensi dell’articolo 1, della Tariffa, Parte I del citato TUR, per l’acquisto del locale ad uso magazzino identificato nella categoria catastale C/2.

Per completezza, si segnala che il descritto regime agevolativo trova applicazione a condizione, verificabile nella diversa sede di accertamento, che l’immobile acquistato sia effettivamente e sostanzialmente destinato ad essere qualificato come pertinenza dell’abitazione principale, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 817 del codice civile, secondo cui: "*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*".

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)