

Risposta n. 66

OGGETTO: agevolazioni prima casa su acquisto pertinenze

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante, Signor XXX, riferisce di essere unico proprietario di due immobili siti in YYY.

Si tratta di un immobile ad uso abitativo, categoria A2 e di un'unità immobiliare ad uso autorimessa, categoria C/6 acquistati usufruendo delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 1, nota 2-*bis* della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

Poiché è intenzione dell'istante procedere all'acquisto di una ulteriore unità immobiliare ad uso autorimessa, categoria catastale C/6, contigua e confinante a quella già di sua proprietà, procedendo alla fusione dei suddetti immobili aventi la medesima categoria catastale, chiede di conoscere se per l'acquisto che intende effettuare possa usufruire nuovamente delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 1, comma 3, nota 2-bis della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, richiamando la norma fiscale sopra citata la quale prevede che le agevolazioni spettino anche per l'acquisto delle pertinenze dell'immobile, limitatamente ad una per ciascuna categoria, ritiene che, pur avendo già usufruito dell'agevolazione relativamente all'acquisto di un immobile della medesima categoria catastale di quello che intende comprare, possa nuovamente usufruire delle agevolazioni di cui alla nota 2-bis all'articolo 1 della tariffa allegata al TUR, *"procedendo a fondere in un'unica unità immobiliare"* l'immobile di categoria C/6 precedentemente acquistato con quello di medesima categoria da acquistare.

A sostegno della soluzione interpretativa l'istante richiama la Ris.154/E del 19/12/2017 nella quale si afferma che si può fruire delle agevolazioni *"prima casa"* anche per l'acquisto di un nuovo immobile a condizione che si proceda alla fusione delle unità immobiliari e che l'abitazione risultante dalla fusione non rientri nelle categorie A/1, A/8 o A/9.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, comma 1, della Tariffa - parte prima- allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131 (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 dell'articolo 1 della Tariffa prevede che *"Le agevolazioni di cui al comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile "*. Inoltre, lo stesso comma 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".

Al riguardo, come precisato con la circolare n. 19/E del 01/03/2001, qualora oggetto dell'atto di trasferimento sia una pertinenza della casa di abitazione acquistata usufruendo dei benefici tributari c.d. "prima casa" e la pertinenza stessa sia 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.

Tale indicazione è contenuta anche nella circolare 12 agosto 2005, n. 38/E e nella risoluzione 20 giugno 2007, n. 139/E, dove, con riferimento alle pertinenze concernenti 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, si afferma che le stesse sono ricomprese nell'agevolazione *"prima casa"*, *"...limitatamente ad una per ciascuna categoria..."*, come previsto dal citato comma 3.

Tale locuzione, che limita la portata dell'agevolazione con riferimento a specifiche categorie catastali relative alle pertinenze, evidenzia che il legislatore ha posto un vincolo di natura oggettiva alla fruizione del beneficio tributario in esame. In tal senso, circoscrivendo l'ambito oggettivo delle pertinenze immobiliari si è inteso evitare che il beneficio fiscale in esame potesse trovare nuovamente applicazione in caso di un ulteriore acquisto di pertinenza classificata con la medesima categoria catastale di altra già acquistata usufruendo dell'agevolazione *"prima casa"*.

Al riguardo, occorre considerare che la verifica della sussistenza dei suddetti requisiti deve essere effettuata, in assenza di norme che dispongano diversamente, al momento della stipula dell'atto di acquisto.

Nel caso di specie, al momento di acquisto, l'interpellante non rispetta i requisiti necessari per fruire dell'agevolazione c.d. prima casa, avendone già fruito in sede di acquisto della "prima" pertinenza classificata C/6.

Per le suesposte considerazioni, non si condivide la soluzione interpretativa prospettata dal contribuente e si ritiene che l'eventuale atto di acquisto descritto

nell'interpello in esame non possa beneficiare dell'agevolazione cd. *"prima casa"*.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)