

CIRCOLARE 7 giugno 2010 N. 31/E

OGGETTO: Agevolazioni “prima casa” – chiarimenti.

(...)

1. TRATTAMENTO FISCALE DELLE PERTINENZE DESTINATE A SERVIZIO DI CASE DI ABITAZIONE ACQUISITE SENZA FRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

1.2 Pertinenza di immobile acquisito allo “stato rustico” per il quale non si è fruito delle agevolazioni “prima casa”

Quesito: Un contribuente intende acquistare un locale di categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito) da destinare a pertinenza dell’abitazione principale. Il contribuente precisa di avere acquistato l’abitazione principale allo “*stato rustico*” e di non avere goduto dei suddetti benefici, in quanto, al momento del perfezionamento del contratto (1994) non era riconosciuta la spettanza delle agevolazioni “*prima casa*” in relazione agli atti di trasferimento di immobili non ultimati, soggetti ad imposta di registro.

In considerazione di tale circostanza, chiede se possa fruire delle agevolazioni “prima casa” per l’acquisto della pertinenza.

Risposta: In ossequio alla *ratio* della normativa in commento, deve ritenersi ammesso il riconoscimento delle agevolazioni “*prima casa*” anche sull’atto di acquisto di pertinenze destinate ad essere asservite ad un immobile che non ha fruito delle agevolazioni “prima casa” poiché acquistato, da privati, allo “*stato rustico*”, pur sussistendo, all’epoca dell’acquisto, le condizioni oggettive e soggettive richieste dalla Nota II-bis), punto 1, posta in calce all’articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, del TUR.

Al riguardo si precisa che, mentre il DPR 26 ottobre 1972, n. 633, recante la disciplina dell’imposta sul valore aggiunto, contempla espressamente le case di abitazione non di

lusso, ancorché non ultimate, tra quelle che possono godere del trattamento agevolato (Tabella A, parte seconda, n. 21), in materia di imposta di registro non è prevista un'analogia disposizione.

L'applicazione dei benefici "*prima casa*" agli immobili in corso di costruzione è stata, quindi, riconosciuta in via interpretativa dall'amministrazione finanziaria con la circolare n. 19/E del 1° marzo 2001.

Ai fini del godimento del regime di favore in esame, si rende però necessario che l'acquirente dichiari nell'atto di acquisto della pertinenza di possedere, al momento del rogito, tutti i requisiti di legge.