

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”

1.1 Pertinenza di immobile acquistato prima che fossero istituite le agevolazioni “prima casa”

Quesito: Un contribuente intende acquistare da un costruttore un locale box da destinare a pertinenza dell’abitazione non di lusso nella quale risiede. Tenuto conto che per l’acquisto dell’abitazione non ha fruito delle agevolazioni “*prima casa*” in quanto all’epoca dell’acquisto (1978), la normativa vigente non contemplava tale previsione, chiede di conoscere se possa fruire di dette agevolazioni per l’acquisto della pertinenza.

Risposta: In base alla disposizione recata dalla Nota II-bis), punto 3, posta in calce all’articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, (di seguito TUR), le agevolazioni “*prima casa*” spettano anche in relazione all’acquisto delle unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, limitatamente ad una per ciascuna delle predette categorie, “...*che siano destinate a pertinenza della casa di abitazione oggetto dell’acquisto agevolato*”.

Fondandosi sulla lettera della previsione normativa, l’amministrazione finanziaria, con circolare n. 19/E del 1° marzo 2001, ha escluso, in linea di principio, l’applicazione del beneficio nell’ipotesi di pertinenza da destinare ad un immobile acquistato in regime ordinario (cfr. par. 2.2.2).

Con il medesimo documento di prassi, l’amministrazione ha, tuttavia, chiarito che le agevolazioni “*prima casa*” si rendono applicabili anche quando il bene acquistato con

atto separato costituisca pertinenza di una casa di abitazione ceduta da una impresa costruttrice, senza l'applicazione della specifica aliquota Iva ridotta, prima del 22 maggio 1993 (data in cui è stata soppressa l'applicazione dell'aliquota del 4 % prevista per tutte le cessioni di abitazioni effettuate da costruttori ed è stata limitata l'applicazione dell'aliquota del 4% alle sole ipotesi di acquisto della c.d. "*prima casa*" cfr. d.l. 22 maggio 1993, n. 155, convertito dalla legge 19 luglio 1993, n. 243).

La suddetta deroga trova fondamento nella considerazione che, fino alla data del 22 maggio 1993, l'aliquota da applicare alle cessioni di abitazioni effettuate da costruttori (4%) coincideva con l'aliquota prevista per l'acquisto della "*prima casa*", circostanza che rendeva superflua la richiesta di fruizione del regime agevolato, pur sussistendo le condizioni per il riconoscimento.

Sebbene, in via generale, la normativa di riferimento e la prassi correlata richiedano, ai fini del riconoscimento delle agevolazioni "*prima casa*" alle pertinenze, che queste ultime accedano ad un'abitazione acquisita fruendo dei medesimi benefici, occorre rilevare che un'interpretazione della disposizione recata dalla Nota II-bis), punto 3, posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, del TUR, strettamente aderente al tenore letterale risulterebbe contraria all'obiettivo che il legislatore ha inteso perseguire attraverso la previsione del regime di favore, che può essere individuato nella volontà di agevolare l'acquisto dell'abitazione non di lusso e delle sue pertinenze, in ossequio ai principi sanciti dall'articolo 47, comma II, della Costituzione secondo cui "*la Repubblica favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione...*".

Alla luce di tali considerazioni, si ritiene che la normativa di favore prevista per la "*prima casa*" possa trovare applicazione anche in relazione all'acquisto del bene pertinenziale destinato a servizio di un'abitazione acquisita senza fruire dei suddetti benefici in quanto non ancora previsti dalla normativa vigente al momento del trasferimento.