

FAIETA MARCO  
VIALE J. F. KENNEDY, N 97  
65123 PESCARA (PE)  
[marco.faieta@postacertificata.notariato.it](mailto:marco.faieta@postacertificata.notariato.it)

**OGGETTO: Interpello n. 915-95/2024**

**Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212**

**FAIETA MARCO**

**Codice Fiscale: FTAMRC71D13G482M**

**Istanza presentata il 09/04/2024**

**Scadenza dei termini per la risposta il 08/07/2024**

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

**QUESITO**

Il Notaio Istante, Avv. Marco Faieta, espone il caso che segue:

*«Il signor Pirozzi Pasqualino (...) è titolare di un bene immobile sito in Mosciano Sant'Angelo (TE), censito al catasto fabbricati del detto comune al foglio 13 particella 342. Tale bene era accatastato fino al 5 marzo 2024 come bene senza subalterno categoria catastale C/2. Attualmente è accatastato con il subalterno 1 e con la categoria*

*catastale F/4. La modifica catastale è stata effettuata dal tecnico della parte, dopo che il signor Pirozzi ha ottenuto dal comune di Mosciano Sant'Angelo un permesso di costruire, più precisamente il permesso n. 06949 del primo febbraio 2024, che si allega al presente ricorso sotto la lettera "A". Come si legge dal permesso, il contenuto di esso ha ad oggetto il "cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra da accessori ad abitativi, con diversa distribuzione interna ...". I lavori sono iniziati il primo marzo 2024, come risulta dalla relazione tecnica che si allega sotto la lettera "B". Ora il signor Pirozzi ha trovato un acquirente della unità immobiliare in questione. L'acquirente riferisce al notaio di voler chiedere i benefici prima casa, obbligandosi ad accatastare detta unità come A/2 o A/3 nel termine di legge.».*

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

*«Il sottoscritto ritiene che l'acquirente della unità immobiliare in questione possa richiedere i benefici prima casa anche se il bene, attualmente, è intestato come F/4 (immobile in corso di definizione) e non come F/3 (in corso di costruzione). Il ragionamento alla base di tale affermazione è il seguente: La Agenzia delle Entrate, con la risposta ad interpello n. 357 del 2019, ha ribadito l'impossibilità per il contribuente di chiedere i benefici prima casa in sede di acquisto di una unità collabente, che è accatastata come F/2. Il motivo posto alla base di questa risposta risiede nel fatto che la categoria F/2 (propria dell'unità collabente), a differenza delle unità accatastate con le categorie F/3 e F/4, non è una categoria catastale che rappresenta una unità immobiliare la cui consistenza è in divenire ma un bene la cui caratteristica strutturale-costruttiva, è definita, stabile (...). L'immobile F/2 è caratterizzato da un accentuato livello di degrado*

*e quindi, come dire, quello è e quello rimane. Giustamente, l'agenzia contrappone, nella detta risposta, la categoria F/2, statica, a quelle F/3 e F/4 che caratterizzano invece dei beni che sono in corso di mutazione strutturale (in corso di costruzione e in corso di definizione). Nella risposta ad interpello richiamata, tuttavia, l'agenzia delle entrate conclude che è possibile chiedere i benefici prima casa, obbligandosi ad accatastare il bene come abitazione "non di lusso", nei termini di legge (Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza ... l'agevolazione 'prima casa' compete ai fabbricati in corso di costruzione (categoria catastale F/3) destinati ad abitazione, ossia strutturalmente concepiti per uso abitativo; non è, invece, richiesto che gli stessi siano già idonei a detto uso al momento dell'acquisto), ma, purtroppo, non si esprime rispetto all'altra categoria catastale F/4, che pur aveva preso in considerazione insieme alla F/3, per contrapporla a quella dell'F/2. Nel caso concreto, però, come si evince dalla documentazione allegata, i lavori che il signor Pirozzi sta effettuando sul bene in parola, sono quei lavori che il permesso di costruire ha autorizzato, ossia la trasformazione della unità da C/2 ad abitazione. E la Corte di Cassazione ha ammesso, altresì, l'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" anche all'ipotesi di "acquisto di un immobile, al momento assoggettato ad uso diverso da quello abitativo, allo scopo di farne, da parte dell'acquirente, la propria abitazione" (cfr. sentenza n. 18300 del 10 settembre 2004). Quindi, nel caso concreto, è vero che il bene non è accatastato come F/3 ma come F/4, ma appare evidente che, all'esito dei lavori, l'unità immobiliare sarà accatastata come abitazione. Perché questo è ciò che il comune ha autorizzato. Pertanto è possibile che il contribuente chieda e ottenga il beneficio prima casa, obbligandosi ad accatastare l'unità acquistata come categoria A/2 o A/3 nel termine di legge.».*

## **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Con riferimento all'istanza di interpello in esame, si rappresenta quanto segue.

La nota II-*bis*) all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 prevede l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 2% per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, a condizione che:

a) l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;

b) nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa".

Sulla base della sopra indicata disposizione, pertanto, l'agevolazione di cui trattasi può essere applicata, per quanto attiene al requisito oggettivo, esclusivamente ove l'acquisto riguardi un immobile abitativo non censito nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Nel caso prospettato con la presente istanza di interpello, l'immobile oggetto dello stipulando atto di compravendita non avrebbe natura abitativa al momento del trasferimento, risultando lo stesso accatastato in categoria F/4 (unità in corso di

definizione), in quanto derivante da una variazione catastale dell'originaria particella rappresentata in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

La natura abitativa verrebbe, infatti, acquisita da detto immobile solo in data successiva al trasferimento, allorquando saranno terminati i lavori di ristrutturazione e l'unità immobiliare da essa risultante sarà accatastata in una delle categorie da A/2 ad A/7.

Al riguardo, nell'istanza viene rappresentato che il contribuente ha ottenuto dal Comune competente un permesso di costruire avente per oggetto un "cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra da accessori ad abitativi, con diversa distribuzione interna" e, in conseguenza, l'accatastamento in F/4 della u.i. interessata dall'intervento edilizio.

Ciò posto, la circostanza che l'immobile, sulla base di una procedura attivata presso il Comune competente, risulterà di fatto, in fase di trasformazione al momento del trasferimento immobiliare, porta a ritenere che in tale sede, ove ricorrano tutti gli ulteriori presupposti previsti dalla cennata nota II-*bis*) all'articolo 1 della Tariffa, il futuro acquirente potrà fruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della "prima casa".

Tale interpretazione appare coerente con i principi espressi al riguardo dalla giurisprudenza di legittimità: ed invero, la sentenza della Corte di Cassazione n. 18300 del 10 settembre 2004, pure citata nell'istanza, seppur con riferimento alla normativa previgente in materia di "prima casa" (legge n. 168 del 1982), ha precisato che "il fine del legislatore di agevolare l'acquisizione di case da parte di soggetti che ne sono sprovvisti" deve essere garantito anche nelle ipotesi di "meno costosi acquisti di immobili aventi caratteristiche diverse, ma trasformabili anch'essi in case di abitazione".

A parere della Corte di Cassazione, pertanto, l'agevolazione "prima casa" spetta anche nel caso di "acquisto di un immobile, al momento assoggettato ad uso diverso da quello abitativo, allo scopo di farne, da parte dell'acquirente, la propria abitazione".

Tali principi sono stati ribaditi anche in altri pronunciamenti della Corte di Cassazione, che, con la sentenza n. 10011 del 29 aprile 2009, ha stabilito che "... ai fini dell'agevolazione in argomento si richiede invero solo che l'immobile, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali ancorché non perfette per mancata ultimazione o per degrado, o per abbandono, sia destinato ad abitazione e non anche che sia attualmente abitabile".

Inoltre, sul tema, con la risposta pubblica n. 357 del 30 agosto 2019 - parimenti richiamata nell'istanza in rassegna - era stato, peraltro, ribadito che l'agevolazione prevista in materia di "prima casa" spetta in caso di acquisto di "unità immobiliari che, sulla base di criteri oggettivi, risultino astrattamente idonee al concreto soddisfacimento di esigenze abitative (cfr. risoluzione 1° agosto 2017, n. 107)".

Il citato documento di prassi ha anche evidenziato che la circolare n. 38 del 12 agosto 2005 aveva già precisato che oggetto del trasferimento deve essere un fabbricato a destinazione abitativa "ovverosia strutturalmente concepito per uso abitativo", ammettendo peraltro che lo stesso possa trovarsi in fase di costruzione all'atto dell'acquisto, specificando che "secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza [come sopra richiamato] (cfr. Corte di Cassazione sentenza 10/09/2004, n. 18300; nn. 9149/2000; 9150/2000; 5297/2001; 8163/2002; 3604/2003), l'agevolazione prima casa compete ai fabbricati in corso di costruzione (categoria catastale F/3) destinati ad abitazione, ossia strutturalmente concepiti per uso abitativo;

non è, invece, richiesto che gli stessi siano già idonei a detto uso al momento dell'acquisto. La Corte di Cassazione ha ammesso, altresì, l'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" anche all'ipotesi di "acquisto di un immobile, al momento assoggettato ad uso diverso da quello abitativo, allo scopo di farne, da parte dell'acquirente, la propria abitazione" (cfr. sentenza n. 18300 del 10 settembre 2004).

La suddetta prassi ha quindi chiarito che non è possibile fruire del beneficio in commento per l'acquisto di un immobile iscritto alla categoria F/2 (unità collabenti), in quanto si configura "un'ipotesi di inidoneità assoluta ed oggettiva all'utilizzo dell'immobile abitativo che si intende acquistare, (...) poiché l'immobile in questione non può essere equiparato ad un immobile in corso di costruzione".

La risposta n. 357 del 2019 ha infatti rilevato che l'iscrizione alla categoria catastale F/2 comporta una "classificazione comunque durevole del bene immobile", a differenza delle classificazioni F/3 e F/4 relative ai fabbricati in corso di costruzione e in corso di definizione, che "sono necessariamente provvisorie, per un periodo che va dai 6 ai 12 mesi, come prevede la circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio (a tal fine nella circolare n. 27 del 2016 è stato sottolineato che il Comune ha facoltà di produrre sempre segnalazioni al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate)".

Tali chiarimenti trovano conferma nella risposta n. 167 del 2022, in cui è stato ribadito che la categoria catastale F/4 degli immobili rappresenta solo una classificazione catastale "transitoria/provvisoria, in vista dell'iscrizione degli stessi nella categoria catastale definitiva, attestante l'effettiva destinazione d'uso".

Pertanto, è possibile concludere che l'agevolazione in esame può essere fruita anche per l'acquisto di un immobile iscritto alla categoria catastale provvisoria F/4,

semprech  sussistano tutti gli altri presupposti indicati dalla nota II-*bis*) posta in calce al citato articolo 1 della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, tra cui la riconducibilit  del fabbricato, al termine dei lavori, in una categoria catastale di tipo residenziale diversa dalle categorie A/1, A/8, e A/9.

In considerazione dei sopra indicati chiarimenti, si ritiene che le agevolazioni previste per l'acquisto della "prima casa" possano essere riconosciute anche nel caso in cui si proceda all'acquisto di un immobile che non abbia natura abitativa al momento della stipula del contratto ma che a tale data risulti in fase di trasformazione o per il quale risultino comunque gi  formalizzati i provvedimenti edilizi volti alla trasformazione dell'immobile in abitazione classificabile nella categorie catastali da A/2 ad A/7.

A tale proposito, si rappresenta che, al momento della stipula dell'atto, l'acquirente dovr  dichiarare la propria intenzione di procedere al relativo conseguente accatastamento, all'esito della trasformazione dell'immobile oggetto dell'acquisto in un'unit  immobiliare abitativa rientrante fra quelle classificate nelle categorie catastali per le quali, ricorrendone i presupposti,   prevista l'applicazione dell'agevolazione "prima casa".

Va da s  che, comunque, l'appuramento sia della circostanza che, al momento dell'acquisto, l'immobile oggetto dello stesso sia in fase di trasformazione (da non abitativo ad abitativo), che dell'effettivo accatastamento dell'unit  immobiliare risultante dalla ristrutturazione in categorie catastali abitative diverse da A/1, A/8 e A/9, al fine di una eventuale revoca dell'agevolazione, costituisce una questione di fatto, che esula dall'ambito di applicazione dell'interpello, per la quale rimane integro il potere di accertamento dell'Ufficio dell'Amministrazione finanziaria territorialmente competente.

Quanto al termine entro il quale devono essere ultimati i lavori dell'immobile acquistato, e al termine a disposizione dell'Amministrazione finanziaria per esercitare il potere di accertamento, si rinvia invece ai chiarimenti resi dalla circolare n. 38 del 2005, al paragrafo 5.1.

I documenti citati sono consultabili sul sito Internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

Tanto si notifica ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212 e del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 4 gennaio 2016.

**firma su delega prot. n. 8554 del 12 aprile 2024  
del Direttore Regionale Felice Chiariello  
IL CAPO UFFICIO  
Alessandro Di Giamberardino  
(firmato digitalmente)**