

Milano, 27/07/2007

CORSINI BARTOLOMEO
VIA BERGAMINI 13
20100 MILANO (MI)

Prot. n. 904-66892/2007

OGGETTO: Interpello 904-272/2007-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.
CORSINI BARTOLOMEO
Codice Fiscale CRSBTL62E31F205I
Istanza presentata il 18/04/2007

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione del DPR n. 131 del 1986 , è stato esposto il seguente

QUESITO

Il soggetto istante ha chiesto il parere della scrivente in merito alla possibilità di beneficiare dell'agevolazione di cui all'articolo 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), relativamente all'acquisto di un alloggio la cui superficie è pari a 40 mq, classificato ai fini catastali nella categoria A/2. Tale immobile verrebbe accorpato all'abitazione principale dell'istante in modo da realizzare un'unica unità immobiliare. Secondo quanto rappresentato, l'abitazione principale (già in possesso dell'istante) sarebbe parte di un immobile acquistato in data 23 giugno 1981 dall'istante con altri due soggetti in regime di comunione indivisa. A seguito di un atto di divisione del 20 dicembre 1985

senza alcun conguaglio dovuto dai condividenti, all'istante sarebbe rimasto un locale ad uso ufficio e l'appartamento dove tuttora risiede.

L'istante evidenzia di essere in possesso dei requisiti previsti per beneficiare della predetta agevolazione e chiede se all'acquisto in questione possa essere applicata l'imposta di registro in misura ridotta in quanto l'accorpamento dei due immobili costituirebbe un ampliamento dell'abitazione principale.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante è di tale avviso.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si rileva che ai sensi dell'articolo 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al TUR è possibile beneficiare dell'applicazione dell'imposta di registro in misura ridotta (cioè con l'aliquota del 3 per cento) per gli atti aventi oggetto il trasferimento a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969.

Tra le condizioni previste a tal fine, la nota II bis al medesimo articolo, prevede che:

- l'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza;
- nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare 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. Al riguardo, con la risoluzione del 25 febbraio 2005, n. 25, l'Agenzia delle entrate, richiamando la sentenza n. 563, del 22 gennaio 1998 della Corte di Cassazione, ha precisato che l'acquisto di una stanza da annettere alla "prima casa" di abitazione dell'acquirente se comporta un semplice ampliamento (secondo quanto in

precedenza specificato con la circolare n. 19 del 1 marzo 2001 p. 2.2.13) di un immobile già assoggettato al regime di favore, può essere ammesso al beneficio. Successivamente, la circolare del 12 agosto 2005, n. 38 ha ribadito che è applicabile il regime di favore anche nell'ipotesi di acquisto di un appartamento contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici c.d. "prima casa", fermo restando l'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune.

Dai chiarimenti di cui sopra può ricavarsi il principio applicativo per cui l'agevolazione cosiddetta "prima casa" può essere riconosciuta in relazione all'effettuando acquisto del piccolo alloggio contiguo, in funzione di ampliamento dell'appartamento già posseduto, acquistato senza aver fruito dell'agevolazione fiscale in questione, qualora tutti i presupposti soggettivi e oggettivi previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR, da valutare con riferimento alla nuova unità abitativa complessivamente considerata, derivante dall'accorpamento delle due unità immobiliari contigue, sussistano entrambi.

Nei termini sopra esposti il contribuente potrà, pertanto, accedere all'agevolazione di cui all'articolo 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al TUR, con applicazione dell'imposta proporzionale di registro con aliquota del 3 per cento, oltre alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, ai sensi, rispettivamente della nota all'articolo 1 della tariffa allegata al testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecarie e catastali di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 e dell'articolo 10 del testo unico per ultimo citato.

I documenti citati sono consultabili sul sito Internet www.agenziaentrate.it.

Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art 3, c.2, D.Lgs 39/93

**IL DIRIGENTE DI VERTICE
TAMARA GASPARRI**