

Firenze, 6 MAG. 2005



Di Fazio Dott. Arnaldo  
Viale Roma, 17  
54100 MASSA

e, p.c.: Agenzia delle Entrate  
Ufficio di  
MASSA

Prot. n.2005/11098/C2

***OGGETTO: Interpello 911-163/2005 - Art.11 Legge 212/2000 e D.M. 26.04.2001 n.209 - Notaio Dott. Arnaldo Di Fazio, con studio in Massa, Viale Roma 17 - Cod.Fisc.: DFZRLD72B17H501M - Imposta di Registro - Agevolazione prima casa per acquisto di due appartamenti collegabili fra loro - Art.1 Tariffa Parte Prima allegata a DPR n.131/1986.***

Con l'istanza di interpello di cui all'oggetto, concernente l'esatta applicazione dell'art.1 della Tariffa - Parte Prima - allegata al DPR n.131/1986, è stato esposto il seguente

### ***QUESITO***

Il Notaio istante chiede di conoscere il trattamento fiscale, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, applicabile nel caso di acquisto di due appartamenti facenti parte dello stesso fabbricato e posti su due piani diversi, strutturalmente collegabili in modo da costituire una unica entità abitativa (che non riveste caratteristiche di lusso), da parte di soggetto per il quale tale appartamento costituisce abitazione principale.

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

Il Notaio istante ritiene che alla fattispecie in esame sia applicabile l'agevolazione per l'acquisto della prima casa di cui all'art.1 della Tariffa - Parte Prima - allegata al DPR n.131/1986, sempreché l'immobile risultante dall'unione dei due appartamenti non abbia caratteristiche di lusso: tale assunto troverebbe fondamento, oltre che in sentenze della Corte di Cassazione (n.3735/1999), nella Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.25 del 25.02.2005, secondo la quale risulta agevolabile anche l'acquisto di una stanza al fine dell'ampliamento di un immobile per il quale il proprietario aveva in precedenza usufruito dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa.

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

Con riferimento all'istanza in oggetto, presentata all'Ufficio di Massa il 05.04.2005 e da questo trasmessa alla scrivente, ove è pervenuta il 21.04.2005, si osserva che la stessa deve essere considerata inammissibile quale interpello di cui all'art.11 della legge n.212/2000 in quanto non sembra riferita ad un caso concretamente insorto in relazione ad uno specifico atto di compravendita che il Notaio istante è stato incaricato di ricevere, bensì all'ipotesi teorica di acquisto, con richiesta di applicazione delle agevolazioni prima casa, di due appartamenti facenti parte dello stesso fabbricato da parte di soggetto non identificato che dichiara che intende procedere alla unione dei medesimi al fine della costituzione di un'unica unità abitativa.

Tuttavia, nell'ambito della più ampia attività di consulenza giuridica regolata dalla Circolare n.99 del 18.05.2000, fornendo quindi un parere che non produce gli effetti dell'interpello di cui all'art.11 della legge n.212/2000, si fa presente quanto segue.

La Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.25 del 25.02.2005, indicata anche dal professionista istante, al fine di motivare la possibilità di applicazione dell'agevolazione prevista per l'acquisto della prima casa dall'art.1 della Tariffa - Parte Prima - allegata al DPR n.131/1986 anche all'acquisizione di una ulteriore stanza contigua da unire ad un immobile per il quale il proprietario ha fruito, al momento dell'acquisto, della citata agevolazione, cita la sentenza della Corte di Cassazione n.563 in data 22.01.1998, secondo la quale, in caso di acquisto contemporaneo di due appartamenti contigui da adibire ad unica abitazione, l'acquirente può fruire per entrambi gli appartamenti dell'agevolazione prima casa, qualora dichiara di voler destinare gli immobili a costituire una unica unità abitativa e purché l'alloggio risultante dall'unione dei due appartamenti non rientri nella tipologia degli alloggi di lusso: alla luce, quindi, di tale indicazione sembra si possa ritenere che nella fattispecie prospettata (acquisto di due appartamenti facenti parte dello stesso fabbricato e posti su due piani diversi, strutturalmente collegabili al fine di ottenere un'unica entità abitativa che costituisca abitazione principale per l'acquirente) possa essere applicata

l'agevolazione prima casa di cui all'art.1 della Tariffa - Parte Prima - allegata al DPR n.131/1986, sempreché l'alloggio risultante dall'unione dei due appartamenti non presenti caratteristiche di lusso.

Pertanto, sempre nel caso prospettato, l'Ufficio impositore non potrà, almeno in via definitiva, applicare l'agevolazione in parola qualora non si proceda all'unione delle unità immobiliari oggetto dell'acquisto oppure qualora l'unità immobiliare risultante dalla fusione possa essere qualificata come abitazione di lusso.

La presente risoluzione è trasmessa, ai sensi della nota n.2001/117151 in data 27.06.2001 della Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, anche all'Ufficio di Massa, presso il quale sono presentati per la registrazione gli atti rogati dal Notaio istante.

per IL DIRETTORE REGIONALE

Carlo Di Iorio

IL DIRETTORE REGIONALE AGGIUNTO

Francesca Lorenzi

