

SETTORE STUDI

QUESITI E MATERIALI

Tributari



06.07.23

Quesito Tributario n. 20-2023/T. Agevolazioni “prima casa” – immobile principale agevolato in comproprietà - acquisto da parte di un solo comproprietario di pertinenza “prima casa”

Risposta del 6 luglio 2023

Si prospetta la seguente fattispecie: Tizio e Caio sono comproprietari di un immobile acquistato, dagli stessi, in regime di separazione dei beni, usufruendo dell’agevolazione “prima casa”. Tizio decide di acquistare la piena ed esclusiva proprietà di un locale, compreso nella categoria catastale C/2, da adibire a pertinenza dell’abitazione principale, chiedendo di usufruire delle agevolazioni “prima casa”.

Posto ciò, si chiede di sapere se sia possibile l’acquisto da parte solo di Tizio della piena proprietà del locale (categoria catastale C/2) da adibire a pertinenza dell’abitazione principale, di cui è comproprietario insieme a Caio.

Qualora la risposta sia affermativa, chiede se sia necessario che Caio intervenga in atto obbligandosi a non acquistare, adibendo a pertinenza dell’abitazione principale, altro locale di categoria catastale C/2.

Ai sensi del comma 3 della nota *II-bis* all’art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, le agevolazioni “prima casa”, «*sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del (...) comma 1, spettano per l’acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell’immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell’acquisto agevolato*».

Come posto in luce dall'Amministrazione finanziaria «in campo fiscale non esiste una nozione di pertinenza divergente da quella di cui agli articoli 817 e seguenti del codice civile, secondo cui «*Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima*».

Per la qualificazione della natura pertinenziale di un bene anche da un punto di vista fiscale si deve verificare la sussistenza di due requisiti: a) uno oggettivo, per cui il bene pertinenziale deve porsi in collegamento funzionale o strumentale con il bene principale; b) uno soggettivo, consistente nella effettiva volontà dell'avente diritto di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio od ornamento del bene principale (cfr. anche Cass. n. 13742 del 2019)» [1].

Posto ciò, in ordine alla questione dell'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" nell'ipotesi dell'acquisto di una pertinenza da parte di uno solo dei comproprietari del bene immobile principale agevolato, si è espressa una nota a quesito, inedita, di questo Ufficio studi [2], la quale, premesso che nel caso del «bene principale appartenente a Tizio e Caio e del bene accessorio appartenente solo a Tizio (...) il nesso pertinenziale può concepirsi come unilaterale, sicché le vicende dei due beni siano correlate allorché a negoziare sia soltanto Tizio titolare del bene principale», ha rammentato che «Quanto ai presupposti per l'applicabilità dell'agevolazione in questo caso il comma 3 della nota Il *bis* richiama le condizioni di cui al comma 1 della stessa nota Il *bis*, lettere a), b) e c), le quali a loro volta si riferiscono al bene immobile principale. Conseguentemente, pare opportuno precisare che, per l'estensione del regime agevolato alla pertinenza, anche acquistata con atto separato, è sufficiente che le condizioni predette sussistano con riferimento all'immobile abitativo, e ciò in coerenza con il principio secondo cui il bene accessorio segue il regime del bene principale. (...) occorre in primo luogo tener presente che il rapporto pertinenziale va qualificato come rapporto "reale", dovendo le pertinenze servire alla utilità della cosa e non anche a quella meramente personale del *dominus* della stessa. La norma di cui alla nota Il *bis* all'art.1 della tariffa allegata al TUR trattando delle pertinenze, sembra presupporre l'esistenza di un vincolo di tal specie e quindi prevede l'estensione dell'agevolazione al bene pertinenziale laddove questo sia stato posto a servizio e ad ornamento del bene principale *agevolato*. In ragione di ciò l'acquisto della pertinenza può scontare l'aliquota agevolata solo in quanto e nella misura in cui si sia fruito del beneficio per l'acquisto dell'immobile principale e sempreché ricorrano le condizioni per l'operatività dell'agevolazione» [3].

Alla luce delle considerazioni esposte, ad avviso della nota a quesito appena richiamata, «si dovrebbe ritenere (...) che la destinazione funzionale del bene accessorio in proprietà esclusiva, a servizio del bene principale in comproprietà (cioè l'abitazione acquistata integralmente con l'agevolazione prima casa) valga - alle condizioni suddette - ad estendere *in toto* il beneficio all'acquisto della pertinenza» [4].

In senso favorevole all'applicazione- nel caso *de quo*- delle agevolazioni "prima casa", appare, peraltro, utile porre in luce che questo Ufficio studi, analizzando la diversa questione dell'applicabilità del meccanismo "prezzo valore" «per l'intero in relazione all'acquisto di una pertinenza in proprietà esclusiva nel caso in cui il soggetto optante sia titolare solo *pro quota* del bene principale», pure ha concluso sostenendo che «laddove il contribuente sia titolare solo *pro quota* del bene principale potrà validamente destinare a pertinenza il bene accessorio in proprietà esclusiva acquistato e applicare, relativamente a tale acquisto, il prezzo valore per l'intero» [5].

La stessa Amministrazione finanziaria, esaminando il caso di un soggetto comproprietario per una quota di un immobile, che vuol sapere se il box auto che intende acquistare possa essere destinato a pertinenza dell'abitazione e se possa avvalersi del c.d. prezzo-valore, ha ritenuto che non siano integrati i requisiti per il riconoscimento della pertinenzialità e, pertanto, che non possa essere riconosciuta l'applicazione della disposizione di cui all'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del

2005, quando non sussiste il requisito della “prossimità” tra box auto e prima casa” [6], potendosi ciò leggere nel senso che a soluzione contraria si perverrebbe laddove sussista quest’ultimo requisito.

Dottrina recente, soffermandosi ad esaminare l’ipotesi dell’acquisto separato della pertinenza “prima casa”, in particolare quella dell’“acquisto della pertinenza da parte di un solo coniuge o parte di unione civile”, ha ritenuto «pacifico che il rapporto pertinenziale possa essere costituito anche da uno solo dei comproprietari della cosa principale»; a suo avviso, «è da ritenere ammissibile l’agevolazione nel caso in cui la pertinenza sia intestata a uno solo dei comproprietari (...)», invece «è da dubitare sull’ammissibilità nel caso in cui la pertinenza sia stata acquistata da entrambi i coniugi (o le parti dell’unione civile) mentre l’abitazione agevolata è di uno solo di essi, poiché manca nel coniuge (o parte dell’unione civile) non proprietario il requisito della titolarità del bene principale» [7]

In relazione all’ “acquisto da parte di un coniuge, quale bene personale, di pertinenza di casa agevolata di proprietà di entrambi i coniugi”, altra dottrina ha argomentato nei seguenti termini: «sussistendo il requisito soggettivo (volontà da parte del comproprietario della cosa principale di costituire un rapporto di complementarità e strumentalità tra le cose) e il requisito oggettivo (destinazione durevole, non occasionale e temporanea, di una cosa a servizio di un’altra) che caratterizzano il rapporto pertinenziale, si deve ritenere che le agevolazioni spettino per l’intera pertinenza, considerato che nella nozione di “immobile” (al cui servizio la pertinenza stessa è destinata) di cui alla lettera a) della Nota II-bis) rientra pacificamente anche la comproprietà» [8].

L’autore poc’anzi richiamato analizzando, in una diversa occasione, l’ipotesi della comproprietà tra fratelli, dei quali solo uno (AA) intende procedere all’acquisto di un bene pertinenziale [9], ha ritenuto che «...AA possa acquistare il box e destinarlo a pertinenza della propria quota di comproprietà. Ciò comporta che vi deve essere una relazione funzionale tra godimento della quota di comproprietà e godimento del box (...). Riterrei che anche in questo caso si possa parlare di vincolo pertinenziale, in quanto il bene accessorio è posto a pertinenza (quindi ad utilità e miglior godimento) della quota di comproprietà sulla cosa principale. Nel trasferire la quota della cosa principale, se nulla è detto si trasferisce anche la pertinenza in proprietà esclusiva; in sede di divisione il vincolo pertinenziale si trasferisce sui beni assegnati in proprietà esclusiva. Se si ammette la possibilità di configurare un vincolo pertinenziale anche in questo caso, ai fini fiscali, poiché il regime tributario della pertinenza segue quello della cosa principale, è da ritenere che se gode delle agevolazioni prima casa l’acquisto della quota di comproprietà della cosa principale, tale agevolazione spetta anche per l’acquisto della pertinenza in proprietà esclusiva» [10].

Alla luce delle riflessioni fin qui riportate, nel caso *de quo* non si vedono ragioni per discostarsi dalle conclusioni già raggiunte da questo Ufficio Studi con la nota a quesito sopra richiamata [11], ossia per disconoscere l’esistenza di un vincolo pertinenziale e, dunque, per negare le agevolazioni “prima casa” nell’ipotesi dell’acquisto di una pertinenza da parte di uno solo dei comproprietari del bene immobile principale agevolato; poiché il regime tributario della pertinenza segue quello della cosa principale, può ritenersi che se gode delle agevolazioni “prima casa” il bene immobile principale, godrà dei benefici, sussistendone le condizioni, anche il bene pertinenziale - seppur acquistato da uno solo dei comproprietari-, in quanto destinato funzionalmente a servizio del primo (volendo seguire il ragionamento della dottrina da ultimo richiamata [12], “a pertinenza della quota di comproprietà sulla cosa principale”).

Quanto alla necessità o meno dell’intervento in atto dell’altro comproprietario al fine di obbligarsi a non acquistare altra pertinenza di categoria catastale C/2, deve evidenziarsi l’assenza di uno specifico dato normativo in tal senso.

Debora Fasano

[1] Così evidenzia la risposta ad interpello n. 33 del 19 gennaio 2022, richiamando la risoluzione n. 149/E dell'11 aprile 2008.

[2] V. RQ n. 70-2009/T in tema di "*Le pertinenze- Aspetti fiscali*", inedita, estt. Petteruti Cannizzaro, ove si è chiesto di sapere «se possa invocarsi l'applicazione dell'agevolazione c.d. "prima casa" e del meccanismo del c.d. "prezzo-valore" per l'acquisto di pertinenza, laddove il bene principale o la pertinenza medesima siano acquistati in comunione con uno o più soggetti».

[3] RQ n. 70-2009/T cit.. A quest'ultimo proposito, è doveroso precisare che «L'Agenzia delle entrate (risposta ad interpello n. 362 del 2019), tenuto conto che è dirimente il regime impositivo relativo all'acquisto dell'abitazione, ha ammesso l'agevolazione per l'acquisto separato di un immobile da destinare a pertinenza di un'abitazione classificata in categoria catastale A/1 acquistata con le agevolazioni prima casa, in quanto alla data di stipula dell'atto (2010) la suddetta classificazione non era preclusiva. Parte della dottrina ritiene preferibile accedere ad un'interpretazione più ampia dell'espressione "abitazione oggetto dell'acquisto agevolato", riferendola anche, ad esempio, a un'abitazione non acquistata con le agevolazioni per insussistenza dei relativi requisiti e condizioni all'epoca del relativo atto, purché i suddetti presupposti sussistano al momento dell'acquisto separato della pertinenza (sempre con riferimento all'abitazione). L'Amministrazione finanziaria fa salva la spettanza delle agevolazioni qualora il bene acquistato con atto separato costituisca pertinenza di una casa di abitazione ceduta da un'impresa costruttrice, prima del 22 maggio 1993, con aliquota IVA ridotta senza però l'applicazione delle agevolazioni prima casa (circ. 1° marzo 2001 n. 19/E) o sia posto al servizio di un'abitazione non agevolata in quanto acquistata prima dell'entrata in vigore della l. 22 aprile 1982, n. 168, che ha introdotto l'agevolazione in questione, oppure sia pertinenza di immobile acquisito allo stato rustico, per il quale non si è fruito dell'agevolazione prima casa, se all'epoca dell'acquisto sussistevano, comunque, le condizioni soggettive e oggettive richieste ai fini della fruizione dell'agevolazione (v. circ. 7 giugno 2010 n. 31/E cit.)» (così rileva Lomonaco A., *Agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa*, in *Dizionario giuridico del Notariato*, Milano, 2022, 55-56).

[4] RQ n. 70-2009/T cit., la quale aggiunge che «Seguendo il medesimo ragionamento, la fruizione del beneficio *pro quota* sull'immobile principale (ad es. nel caso in cui solo per uno dei comproprietari ricorrano i requisiti previsti dalla nota II *bis*) non altera il collegamento funzionale, sia pur unilaterale nel senso indicato nella parte introduttiva, tra acquisto di bene principale agevolato e acquisto di pertinenza da parte dello stesso soggetto, con la conseguenza che anche qui appare possibile fruire per intero del beneficio fiscale».

[5] V. RQ n. 74-2018/T in tema di «Immobile principale in comproprietà- acquisto pertinenza in proprietà esclusiva- "prezzo valore"», inedita, est. Cannizzaro.

[6] V. risposta ad interpello n. 33 del 2022 cit.

[7] Così Santarcangelo G., *Tassazione degli atti notarili*, Milano, 2022, 2023-2024.

[8] Trabace, *Approfondimenti - Agevolazioni prima casa, Guida all'acquisto "prima casa": le pertinenze*, del 26 luglio 2017, consultabile in *Banca dati Leggi d'Italia Legale*, il quale ha aggiunto che «non merita accoglimento la tesi negativa delle ditte omogenee, in quanto priva di fondamento normativo. La tesi del beneficio parziale, invece, sarebbe giustificata, secondo i suoi sostenitori, dal fatto che concedendo l'agevolazione all'intero ne risulterebbe pregiudicato, per futuri acquisti di pertinenze, il diritto al beneficio del coniuge non acquirente».

[9] V. Santarcangelo G., *Approfondimenti- Agevolazione prima casa, Divisione di immobili acquistati in comune: si può usufruire dell'agevolazione prima casa?*, del 5 ottobre 2016, consultabile in *Banca dati Leggi d'Italia Legale*, il quale fa il seguente esempio: «Supponiamo che AA sia comproprietario, insieme coi fratelli, di una palazzina composta da tre appartamenti. Si presenta l'occasione di acquistare un box, ma i fratelli non sono d'accordo».

[10] Santarcangelo G., *Approfondimenti- Agevolazione prima casa, Divisione di immobili acquistati in comune: si può usufruire dell'agevolazione prima casa?* cit..

Cfr., ancora in dottrina, M. A. Casino, *Usufruttuario di prima casa e acquisto in piena proprietà di box pertinenziale*, in *Il Fisco*, 2023, 13, 1243, consultabile in *Banca dati Leggi d'Italia Legale*, il quale si è interrogato sulla (diversa questione relativa alla) possibilità o meno per l'usufruttuario di un appartamento acquistato con benefici "prima casa" di acquistare con gli stessi benefici la piena proprietà di un box pertinenziale, ritenendo che «non pare plausibile sostenere che chi vanta solo un diritto di usufrutto acquisito coi benefici prima casa sul bene principale possa invocare gli stessi benefici per l'acquisto di un box pertinenziale in piena proprietà». Il medesimo autore soffermandosi, poi, in quella stessa sede sui "soggetti legittimati all'atto di destinazione pertinenziale", in particolare sulla posizione del comproprietario del bene principale, ha precisato che «si discute circa la sua legittimazione a stabilire un rapporto pertinenziale. Al riguardo, v'è da notare che la quota di comproprietà rappresenta non già l'oggetto del diritto, bensì la misura secondo cui gli utili ed i pesi della cosa vanno a favore e a carico dei partecipanti; la cosa comune appartiene "per intero" a tutti i comproprietari, ma il diritto di ogni partecipante è limitato dalla coesistenza dell'uguale diritto di godimento e di disposizione spettante agli altri contitolari. Perciò, stante il potere di disposizione a lui spettante solo *pro-quota* (art. 1103 c.c.), riteniamo che non sia possibile creare un rapporto pertinenziale laddove il destinante sia solo comproprietario della cosa principale».

In generale sul soggetto legittimato all'atto di destinazione di un bene a pertinenza di altro bene, v. Busani, *Imposta di registro. Imposte ipotecaria e catastale. Imposta sostitutiva per i finanziamenti. Imposta sulle transazioni finanziarie*, Milano, 2022, 781 -782, nota n. 216, il quale rileva che «Trattandosi di un atto di destinazione concernente due beni, occorre ovviamente presupporre (la legge è silente sul punto, forse perché si tratta appunto di un ragionamento ovvio) che detto atto sia posto in essere da un soggetto a ciò legittimato. Se nessun problema si pone nel caso in cui l'atto di destinazione venga posto in essere dal pieno ed esclusivo proprietario sia del "bene principale" che del bene pertinenziale (e, pure, nel caso in cui la pertinenza spetti in comproprietà ai singoli proprietari del bene al cui servizio essa è destinata: cfr. Cass., 5 dicembre 2013, n. 27302, in *Imm. Propr.*, 2014, 1, 54, per una fattispecie in tema di area pertinenziale di un condominio), nel caso invece in cui, ad esempio, il "bene principale" sia di piena ed esclusiva proprietà di Tizio e il bene accessorio sia in comproprietà tra Tizio e Caio (oppure il bene accessorio sia di titolarità di Tizio per l'usufrutto e di Caio per la nuda proprietà; eccetera), ci si deve porre la questione se il rapporto pertinenziale possa essere istituito. E ciò anche per la considerazione che, se il rapporto pertinenziale vale a realizzare l'effetto che gli atti concernenti il "bene principale" "trascinano" anche le sue pertinenze, è difficile pensare che l'atto di vendita della casa di Tizio trascini anche l'autorimessa in comproprietà tra Tizio e Sempronina. La chiave di volta per risolvere questa tematica risiede probabilmente nella considerazione secondo cui il soggetto che dà origine al rapporto pertinenziale deve trovarsi in una situazione (contraddistinta da caratteristiche di realtà) dalla quale gli derivi la «piena disponibilità» del "bene principale" e del bene accessorio (ad esempio: la piena proprietà del "bene principale" e l'usufrutto del bene accessorio), in modo da poter destinare quest'ultimo a servizio o a ornamento del primo (...)» (per ogni riferimento giurisprudenziale, e non solo, si rinvia alla nota n. 216 cit.).

[11] V. RQ n. 70-2009/T cit.

[12] Santarcangelo G., *Approfondimenti- Agevolazione prima casa, Divisione di immobili acquistati in comune: si può usufruire dell'agevolazione prima casa?* cit..



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Alessandra Mascellaro

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT