

Buongiorno

credo che sull'argomento ci sia una circolare dell'A.E. che ignoravo ma che, si sa, poiché nella gerarchia delle fonti del diritto vale più di una legge costituzionale, mi "incastra".

Non la conoscevo e, davvero, per la mia salute mentale preferirei rimanesse così, nella sua vaghezza..

Il caso è questo: mi è stato chiesto per un **atto under 36** di pagare le imposte minime (1100 euro) per la quota millesimale dell'alloggio del portiere, trasferito insieme all'appartamento.

Mi sembra un atteggiamento simile a quello che in un primo momento l'A.E aveva per le pertinenze e che, dopo qualche sofferenza, ha dovuto rivedere.

Temo che il ragionamento sia il seguente: abbiamo esteso la disciplina prima casa, a cui la legge under 36 fa rinvio; se facciamo la stessa cosa, nella prima casa si pagherebbe il 9% sui millesimi della rendita della casa del portiere, quindi anche per gli "under 36" va pagata l'imposta per questa "seconda" casa e siccome viene fuori un cifra ridicola ( millesimi su prezzo valore sia pure moltiplicato per 126) scatta l'imposta minima di 1.100 euro (un fiorino).

Con ciò evitando già una prima ovvia considerazione: la prima casa sconta una imposta, agevolata ma la sconta! Lì si tratta solo di quantificarne l'importo anche in considerazione del valore dei beni che in concreto l'immobile "si porta dietro".

Oltre che apparire veramente odiosa per chi ha diritto alla esenzione totale dalle imposte, come può sostenersi una richiesta simile : l'alloggio del portiere non passa inevitabilmente, nella quota millesimale, come le scale, l'ascensore e tutte le altre parti comuni? Cambia qualcosa se viene o non indicato nell'atto? Avrei potuto fare altrimenti? Non venderlo? E se è TOTALMENTE agevolato l'acquisto del bene come può essere soggetto a tassazione quello che inevitabilmente si trasferisce con esso?

Ancor più che per le pertinenze, per gli "under 36" si deve estendere il trattamento agevolato : non c'è bisogno di ricorrere alla disciplina e ai requisiti "prima casa", l'esenzione, anche per l'alloggio del portiere, deriva direttamente dalle norme fondamentali sul condominio.

In particolare, nel mio caso si trattava di bene comune censibile.

Ovvio che da ora in avanti non indico più gli estremi catastali dell'eventuale bene condominiale ma sono sicura che fra qualche anno qualcuno- un cliente con poca memoria e poco riconoscente o un collega, di quelli precisi) mi verrà a chiedere di rettificare l'atto.

Non si può fare niente in proposito magari a livello generale?

---

Al di là del caso concreto, per il quale esprimo tutta la mia solidarietà, credo che la problematica derivi da un errore di fondo, ovvero dal fatto che questi beni condominiali classificabili come beni comuni censibili, non dovrebbero essere intestati ai singoli condomini (per quote condominiali talvolta nemmeno corrette), bensì dovrebbero essere correttamente intestati catastalmente al "Condominio sito in...ecc.", in tal modo rendendo coerenti le risultanze catastali con il regime giuridico di tali beni quale scaturente dal codice civile, con il corollario del necessario ed automatico trasferimento pro quota condominiale di essi (senza bisogno di alcuna specifica precisazione né tantomeno voltura) ogni qualvolta venga trasferita una unità immobiliare facente parte di quel condominio.

---

L'ignoranza giuridica sulle accessioni e pertinenze e distinzioni , di chi è preposto alle volte catastali e agli stupidissimi modelli informatici , soprattutto relativamente alle parti comuni condominiali( senza distinzioni tra condomini minimi o massimo) è vergognosa e primitiva . Anche grazie ai peggiori nemici del notariato , che fanno de albo nigro, e che hanno vinto purtroppo un concorso notarile, così come i no peggiori nemici dei giudici , sono i giudici, che per pura avventura o raccomandazione nepotista, hanno vinto un concorso di magistratura. Ho tentato più volte, quasi inutilmente, a far capire al catasto e agli uffici registro i loro errori. Quando era semplice ricorrere , li facevo io gratis per i clienti ( soprattutto in materia di imposte fisse dove il fisco si comportava come la banda Bassotti, ma anche in materie dove il fisco è incostituzionale o fintamente ignorante. Vincevo quasi sempre .

---

Segnalo che sulla questione si espressa in modo favorevole alle ragioni dei notai (e dei contribuenti) la Direzione regionale della Lombardia nel tavolo di confronto tra DRE e rappresentanti dei notai lombardi nella seduta del 14 dicembre 2022.

Vengono analizzati i seguenti temi all'ordine del giorno.

**1) AGGIORNAMENTO SU ARGOMENTI IN SOSPESO DAL PRECEDENTE VERBALE**

**A. AGEVOLAZIONE UNDER 36 SU BENI CONDOMINIALI**

Nel corso del precedente tavolo i rappresentanti della Direzione regionale si erano riservati di approfondire ulteriormente l'argomento.

Tale approfondimento ha portato ad accogliere le perplessità esposte dai Notai e a farle proprie: di conseguenza l'Ufficio che aveva emesso l'avviso di liquidazione in quanto non aveva riconosciuto l'agevolazione under 36 per la quota millesimale relativa alla portineria, procederà all'annullamento di tale avviso. Pertanto l'agevolazione under 36 vale anche per i beni considerati come condominiali dal regolamento.

I rappresentanti della Direzione regionale invitano i Notai ad inserire sempre negli atti i dati catastali dei beni comuni condominiali, ciò al fine di identificarli correttamente e volturarli se necessario.

Sul punto interviene Percudani ed illustra le modalità con le quali è possibile procedere all'accatastamento dei beni comuni che si suddividono in censibili (detti BCC, ad es. l'alloggio del portiere) e non censibili (detti BCNC, ad esempio cortili, androni, corridoi, scale, rampe).

Nello specifico i beni comuni devono essere dichiarati con "*elaborato planimetrico*" ed "*elenco subalerni*", in cui vanno descritte le destinazioni d'uso e le unità immobiliari a cui sono comuni.

I BCC per poter essere dichiarate tali devono essere menzionati come beni comuni nel regolamento di condominio (c.d. regolamento contrattuale), registrato e trascritto presso gli Uffici dell'Agenzia. I BCC devono avere una propria planimetria catastale.

Nel caso, invece, l'unità immobiliare comune non sia censita come BCC, ma come unità ordinaria con intestati (es. ricorrente è l'alloggio del portiere), l'intestazione riporterà tutti i condomini per quote di proprietà.

## B. COMPILAZIONE MODELLO UNICO E AGGIORNAMENTO VADEMECUM

Auricchio comunica che il vademecum del 2017 sulla corretta compilazione del MUI sarà aggiornato ed integrato con quanto verbalizzato sull'argomento nel corso del tavolo di ottobre 2022.

Il vademecum aggiornato sarà inviato entro fine dicembre a tutti i Consigli notarili lombardi.

### 2) SCIOLIMENTO GIUDIZIALE DELL'UNIONE CIVILE: RISPOSTA AGENZIA ENTRATE N.573 DEL 24 NOVEMBRE 2022

Con la risposta a questo interpello, l'Amministrazione finanziaria è intervenuta sull'applicabilità dell'art. 19 della legge 6 marzo 1987 n. 74 in caso di scioglimento giudiziale di unioni civili disciplinate dalla legge 20 maggio 2016, n. 76 (recante la "Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze").

Le conclusioni di tale interpello sono favorevoli all'applicazione anche allo scioglimento dell'unione civile delle disposizioni concernenti i procedimenti di separazione personale e di divorzio (legge n. 898 del 1970) e la cd. "*negoziazione assistita*" (decreto legge n. 132 del 2014).

In estrema sintesi, l'Amministrazione ha riconosciuto che anche alle unioni civili sciolte in via giudiziale è applicabile l'articolo 19 della legge n. 74 del 1987, che fa riferimento a "*tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio*".

### 3) ALIENAZIONE "PRIMA CASA" A SEGUITO DI SEPARAZIONE TRA CONIUGI E RIACQUISTO DI ALTRA ABITAZIONE: SPETTANZA DEL CREDITO D'IMPOSTA "PRIMA CASA": RISPOSTA AGENZIA ENTRATE N.531 DEL 20 OTTOBRE 2022

La risposta riguarda il momento in cui matura il diritto al credito d'imposta "prima casa" nel caso in cui un soggetto ha acquistato con il futuro coniuge un immobile usufruendo dell'agevolazione prima casa e successivamente, in esecuzione dell'accordo di separazione, ha acquistato la quota di proprietà del coniuge in esenzione dall'imposta di registro ai sensi dell'articolo 19 della legge 6 marzo 1987 n.74.

In seguito il soggetto in questione ha firmato l'accettazione di una proposta di vendita dell'ex casa coniugale ed ha acquistato un'altra abitazione usufruendo di nuovo dell'agevolazione prima casa, senza utilizzare il credito d'imposta di cui all'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998 n.448 in detrazione dall'imposta dovuta per l'atto.

In tal caso l'Amministrazione ha riconosciuto che con l'acquisto agevolato del secondo immobile il soggetto maturi il credito d'imposta, ricorrendone le condizioni da portare in detrazione nella futura dichiarazione dei redditi, per la sua quota parte derivante dal primo atto, poiché l'atto con il quale è stata acquistata la quota del coniuge in esecuzione degli accordi di separazione non configura un "acquisto di un nuovo immobile".

Viene poi precisato che il soggetto deve procedere all'effettiva alienazione della ex casa coniugale entro un anno dalla stipula dell'acquisto del secondo immobile, al fine di non decadere dall'agevolazione fruita per tale acquisto con conseguente recupero del credito d'imposta eventualmente utilizzato.

**4) TRATTAMENTO TRIBUTARIO RIMOZIONE VINCOLI RELATIVI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE DI LOCAZIONE PER LE ABITAZIONI REALIZZATE IN AMBITO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA – Legge n. 865/1971 ed art.32 d.p.r. n.601/1973**

L'argomento è stato proposto da un notaio.

I referenti della Direzione regionale rappresentano che l'argomento è stato già trattato in passato e che sul tema gli Uffici lombardi stanno adottando un comportamento uniforme ed in linea anche con quello di altre regioni.

Nello specifico, i referenti della DR hanno ricordato che il decreto legge n. 70/2011 ha introdotto la possibilità di eliminare, mediante un accordo tra il Comune ed i proprietari di abitazioni, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione per le abitazioni realizzate in ambito di edilizia residenziale pubblica. La rimozione di tali vincoli può avvenire dietro pagamento di un corrispettivo da parte del privato.

La Convenzione con la quale il Comune ed il proprietario dell'abitazione si accordano per la rimozione di tali vincoli, a parere della DR, non beneficia dell'agevolazione di cui all'articolo 32 del Dpr n 601/1973.

L'agevolazione sopra indicata si applica, sussistendo i requisiti previsti, solo agli atti che rappresentano attuazione dei programmi di edilizia economico e popolare, mentre l'atto relativo alla rimozione dei vincoli viene stipulato dopo che il programma relativo all'edilizia economica e popolare è stato attuato.

Tale atto, infatti, può essere stipulato soltanto dopo che sono decorsi almeno cinque anni dalla data del trasferimento dal soggetto che ha realizzato l'abitazione al primo assegnatario della stessa.

Inoltre, lo stesso atto è finalizzato a consentire l'alienazione e la locazione dell'immobile senza i vincoli previsti dalla convenzione urbanistica con la quale era stato pianificato l'intervento edilizio.

Pertanto, i rappresentanti della DR ritengono che questa tipologia di atti non benefici del trattamento agevolato di cui all'art. 32 del Dpr n. 601/1973 in quanto non

si tratta di un atto finalizzato all'attuazione dell'edilizia economico e popolare: la rimozione dei vincoli non segue la logica dell'edilizia convenzionata: per tali motivi sul corrispettivo pagato per la rimozione l'imposta di registro è dovuta nella misura del 3 per cento.

I referenti regionali fanno presente poi che questa posizione è la stessa di altre Direzioni regionali e che vi sono diversi interPELLI non pubblici che sostengono che l'agevolazione per questo tipo di atti non spetta; per completezza si prende atto che sul tema la DR Lazio ha espresso una posizione diversa.

A parere dei Notai, la posizione lombarda non è condivisibile in quanto con la rimozione del vincolo si integra il diritto del privato, si tratta di una modifica del rapporto tra cittadino ed ente nell'ambito della proprietà privata che rientra comunque nell'edilizia convenzionata.

La logica è che questi immobili per un periodo rimangono nell'edilizia convenzionata; il fatto che i comuni, dietro corrispettivo, possono rendere il prezzo libero è in funzione di fornire risorse agli stessi enti da impiegare per attuare ulteriori progetti di edilizia economica convenzionata.

I Notai rilevano poi che vi sarebbe disparità di trattamento tra gli atti in cui la rimozione del vincolo avviene con il trasferimento dell'area (che rientra nell'esenzione) ed il caso di atti contenenti solo la rimozione del vincolo dove, invece, il corrispettivo sarebbe tassato al 3 per cento.

I referenti della Direzione regionale, visto il disaccordo e l'assenza di documenti di prassi pubblici, consigliano di presentare un interpello.