

## 4. AGEVOLAZIONI PRIMA CASA “UNDER 36”



### 4.1. PERTINENZE ED ALTRO

*di Roberto Romoli*

L'articolo 64, sesto comma, della Legge 23 luglio 2021 n.106, che attribuisce ai soggetti "under 36" - qualora sussistano i requisiti di cui alla stessa norma - una pressoché totale esenzione fiscale nell'acquisto di un'abitazione, si riferisce espressamente alle sole “prime” case di abitazione, e non anche alle relative pertinenze; onde è stato sostenuto, nei primi tempi di applicazione della suddetta legge, da alcuni uffici periferici dell’Amministrazione Finanziaria, che la norma in parola non sarebbe stata applicabile nel caso di acquisto di pertinenze (di "prime" case di abitazione), e che pertanto, in tale ipotesi, l’imposta di registro avrebbe dovuto applicarsi, quanto meno, nell’importo minimo di Euro mille, stante la previsione di cui all'articolo 10, terzo comma, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n.23.

La tesi sopra esposta è priva di fondamento, ed anche la Circolare n.12/E emessa dall'Agenzia delle Entrate il 14 ottobre 2021 ha riconosciuto all'acquisto delle pertinenze della prima casa di abitazione l'applicazione dello stesso trattamento di esenzione fiscale riservato all'acquisto del bene principale (cfr. punto 3.3 della Circolare predetta).

Infatti, dobbiamo anzitutto evidenziare che l'intera normativa in oggetto si attua sotto il "dominio" della legislazione fiscale in tema di "prima casa", come è stato espressamente osservato dalla summenzionata Circolare dell'Agenzia delle Entrate e da tutta la dottrina che si è occupata della problematica in parola, e che pertanto saranno ad essa applicabili tutte le norme e tutti i principi ormai consolidati (anche a seguito di documenti di prassi da parte dell'Amministrazione Finanziaria) in materia di "prima casa". Sarà quindi assoggettato al sopra citato articolo 64, sesto comma, della legge in parola anche l'acquisto delle pertinenze (di prima casa di abitazione), che è espressamente previsto, in materia di agevolazioni fiscali "prima casa", dal terzo comma dell'articolo 1, Nota II-bis della Tariffa, Parte Prima, annessa al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, ivi compreso l'acquisto "separato" delle stesse pertinenze, come espressamente disposto dal medesimo terzo comma dell'articolo 1, Nota II-bis della Tariffa, Parte Prima, annessa al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

Peraltro, alla stessa conclusione saremmo pervenuti anche diversamente argomentando. Infatti sarebbe decisamente irrazionale e contrario alla "ratio legis" riconoscere la legittimità dell'esenzione fiscale per l'acquisto del bene principale (casa di abitazione) e negarla per il bene accessorio (pertinenza), che ne costituisce un "minus"; occorre poi ricordare che, in relazione a quanto disposto dal terzo comma dell'articolo 23 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, "Le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate". Tutte considerazioni che confermano la tesi qui esposta, che è ormai da ritenersi pacifica.

Resta soltanto da affrontare un piccolo problema sul quale la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.12/E del 14 ottobre 2021 tace. "Quid iuris" nel caso di acquisto separato di pertinenza di un'abitazione che non è stata acquistata in regime di

esenzione fiscale ai sensi dell'articolo 64, sesto comma, della Legge 23 luglio 2021 n.106? La risposta è ovvia qualora l'abitazione sia stata acquistata senza usufruire delle agevolazioni fiscali "prima casa", perché in tale ipotesi nemmeno l'acquisto della pertinenza (anche se compiuto da un soggetto "under 36" con ISEE non superiore ad Euro quarantamila) potrebbe usufruire dei benefici fiscali (né agevolazione né, tanto meno, esenzione), stante il disposto di cui al terzo comma dell'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, che riconosce all'acquisto della pertinenza il beneficio fiscale soltanto se anche l'acquisto dell'abitazione ha usufruito dello stesso trattamento. La risposta è invece meno scontata qualora l'abitazione sia stata acquistata con i benefici fiscali "prima casa". In questo caso, applicando il principio esposto nell'ipotesi precedente, dovrebbe ugualmente negarsi il diritto ad usufruire dell'esenzione fiscale all'acquisto della pertinenza (ritenendosi applicabili, soltanto le "ordinarie" agevolazioni fiscali "prima casa"). E' invece da ritenersi che, nel caso sopra ipotizzato, l'acquirente "under 36" in possesso dei requisiti previsti dal sesto comma dell'articolo 64 della Legge 23 luglio 2021 n.106 possa ben usufruire delle esenzioni fiscali, perché, al di là di ogni più che ragionevole considerazione in merito alla "ratio legis", dobbiamo osservare che il sopra citato terzo comma dell'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, come tutte le norme che prevedono agevolazioni fiscali, è norma di stretta interpretazione, e che quindi essa non è suscettibile di essere interpretata estensivamente né, tanto meno, per analogia. Pertanto, esemplificando, se Tizio, trentenne, proprietario di una casa acquistata con i benefici fiscali "prima casa", dovesse acquistare una pertinenza della suddetta abitazione, e sussistessero per tale scopo tutti i requisiti prescritti dall'articolo 64, sesto comma, della Legge 23

luglio 2021 n.106, potrebbe effettuare l'acquisto predetto in (pressoché) totale esenzione fiscale.

Passando ad altro, poi, notiamo come né la legge in parola, né la più volte citata Circolare dell'Agenzia delle Entrate, prevedano l'applicabilità della (pressoché) totale esenzione fiscale all'acquisto di due abitazioni (contigue) da unificare. Tuttavia, come già detto, considerato che la normativa in esame si attua sotto il “dominio” della legislazione fiscale in tema di “prima casa”, e che pertanto sono applicabili ad essa tutte le norme e tutti i principi ormai consolidati (anche a seguito di documenti di prassi da parte dell'Amministrazione Finanziaria) in materia di “prima casa”, deve senz'altro ritenersi che anche al caso di specie, sussistendone i presupposti, debba applicarsi la previsione di esenzione fiscale prevista dall'articolo 64, sesto comma, della Legge 23 luglio 2021 n.106. Quanto sopra, con specifico riferimento alla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.25 del 25 febbraio 2005 ed alla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.38 del 12 agosto 2005, che ritengono applicabili alla predetta fattispecie le agevolazioni fiscali “prima casa”.

Identiche considerazioni sono da svolgersi per quanto concerne l'acquisto di un fabbricato in corso di costruzione, e per quanto riguarda tutte le fattispecie particolari non espressamente previste dalla legge, per le quali tuttavia è venuto a consolidarsi nel tempo un orientamento unanimemente favorevole alla concessione dei benefici fiscali "prima casa" in forza di opinioni autorevolmente sostenute in dottrina, di pronunciati giurisprudenziali, e di documenti di prassi dell'Amministrazione Finanziaria.

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§