

Risposta n. 357

OGGETTO: Applicabilità anche ad immobili classificati come 'collabenti' delle agevolazioni fiscali previste per la 'prima casa' – Articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 – Interpello articolo 11, comma a), legge 27 luglio 2000, n. 212

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

La Sig.ra Tizia intende acquistare un immobile collabente - categoria F/2 (ovvero quattro trulli diroccati con annesso pollaio e deposito), e procedere alla ristrutturazione dello stesso entro 18 mesi dall'acquisto per adibirlo ad abitazione principale.

Tanto premesso, chiede chiarimenti in ordine all'applicabilità, anche ad immobili classificati come 'collabenti', delle agevolazioni fiscali previste per la 'prima casa'.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter fruire dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della 'prima casa' e si impegna, pertanto, a ristrutturare l'immobile e renderlo abitabile entro 18 mesi dalla registrazione dell'atto di trasferimento della proprietà e a stabilirvi, entro lo stesso termine, la propria residenza.

L'interpellante ritiene che il fabbricato possa essere equiparato ad un immobile in corso di costruzione per il quale la circolare dell'Agenzia delle entrate 12 agosto 2005 n. 38 precisa che, al fine di conservare l'agevolazione, il contribuente deve ultimare i lavori entro tre anni dalla registrazione dell'atto.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 dispone espressamente l'applicazione dell'aliquota agevolata del 2% nell'ipotesi in cui vengano trasferite case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis).

La nota II-bis, posta in calce al citato articolo 1 della Tariffa stabilisce, tra l'altro, che *"ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse devono ricorrere le seguenti condizioni:*

- a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività (...). La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;*
- b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari 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;*
- c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni (...)"*.

Deve trattarsi, pertanto, di unità immobiliari che, sulla base di criteri oggettivi, risultino astrattamente idonee al concreto soddisfacimento di esigenze abitative (cfr. Risoluzione 1° agosto 2017, n. 107).

Per criteri di uniformità di applicazione, e per assicurare l'obiettivo valutazione del presupposto oggettivo dell'agevolazione, si ritengono "case di abitazione" i fabbricati censiti nel Catasto dei Fabbricati nella tipologia abitativa (categoria catastale A, con l'esclusione di A10, "Uffici e studi privati" e ad eccezione di A1, A8 e A9).

L'Agenzia delle entrate, con la Circolare 12/8/2005, n. 38 ha precisato che oggetto del trasferimento deve essere un fabbricato a destinazione abitativa "*ovverosia strutturalmente concepito per uso abitativo*", ammettendo peraltro che lo stesso possa trovarsi in fase di costruzione all'atto dell'acquisto.

Nella fattispecie in esame l'istante chiede chiarimenti in ordine alla possibilità di fruire dell'agevolazione "prima casa" nell'ipotesi di acquisto di un immobile collabente di categoria catastale "F/2" da ristrutturare al fine di destinarlo ad abitazione principale.

Occorre evidenziare che l'attribuzione della categoria F/2 - Unità Collabenti è riferita ai fabbricati totalmente o parzialmente inagibili, caratterizzati da un notevole livello di degrado che ne determina l'incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio.

Lo stato di fatto di tali costruzioni non consente l'iscrizione in altre categorie catastali. Si tratta di una classificazione comunque durevole del bene immobile, mentre le classificazioni F/3 e F/4, relative ai fabbricati in corso di costruzione e in corso di definizione, sono necessariamente provvisorie, per un periodo che va dai 6 ai 12 mesi, come prevede la circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio (a tal fine nella circolare n. 27 del 2016 è stato sottolineato che il Comune ha facoltà di produrre sempre segnalazioni al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate).

Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza (cfr. Corte di Cassazione sentenza 10/09/2004, n. 18300; nn. 9149/2000; 9150/2000; 5297/2001; 8163/2002; 3604/2003), l'agevolazione 'prima casa' compete ai fabbricati in corso di costruzione (categoria catastale F/3) destinati ad abitazione, ossia strutturalmente concepiti per uso abitativo; non è, invece, richiesto che gli stessi siano già idonei a detto uso al momento dell'acquisto.

La Corte di Cassazione ha ammesso, altresì, l'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" anche all'ipotesi di "acquisto di un immobile, al momento assoggettato ad uso diverso da quello abitativo, allo scopo di farne, da parte dell'acquirente, la propria abitazione" (cfr. sentenza n. 18300 del 10 settembre 2004).

Sul punto si può far riferimento anche alla risoluzione 20 agosto 2010, n. 86/E che ha specificato che i requisiti soggettivi ed oggettivi devono ricorrere congiuntamente ai fini dell'applicazione delle aliquote agevolate previste ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale. Si ricorda, infatti, che la disposizione in commento ha natura agevolativa e, in quanto tale, non è suscettibile di interpretazione che ne estenda la portata applicativa ad ipotesi non espressamente contemplate.

La titolarità dei diritti enunciati nella citata nota II-bis) deve riguardare "case di abitazione", ovvero immobili astrattamente idonei al soddisfacimento di esigenze abitative.

Il legislatore intende agevolare non già progetti futuri bensì l'attuale e concreta utilizzazione dell'immobile acquistato come propria abitazione.

Configurandosi nella fattispecie rappresentata un'ipotesi di inidoneità assoluta ed oggettiva all'utilizzo dell'immobile abitativo che si intende acquistare, si ritiene che l'istante non sia legittimato a fruire delle agevolazioni 'prima casa', poiché l'immobile in questione non può essere equiparato ad un immobile in corso di costruzione.

La mancata estensione dell'agevolazione 'prima casa' alle unità collabenti – F2 – è suffragata ulteriormente dalle statuizioni della Cassazione, che con l'ordinanza n. 7653 del 2018 ha stabilito che *“gli immobili censiti nella categoria «F2 – unità collabenti» - non rientrerebbero nella definizione di fabbricato... il fabbricato accatastato come unità collabente (categoria F/2), oltre a non essere tassabile come fabbricato, in quanto privo di rendita, non è tassabile neppure come area edificabile, sino a quando l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile, che da allora è soggetta a imposizione come tale, fino al subentro della imposta sul fabbricato ricostruito (art. 5, comma 6, d.lgs. n. 504 del 1992: Cass. 19 luglio 2017, n. 23801);... solo in tempi recenti si è consolidata una specifica giurisprudenza di legittimità sulle unità collabenti, per le quali si è appunto esclusa la tassazione sia del fabbricato perché improduttivo di reddito, sia dell'area d'insistenza perché già edificata (Cass. 30 ottobre 2017 n.25774, Cass. 19 luglio 2017, n. 23801, Cass. 19 luglio 2017, n. 17815)”*

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)