

AGENZIA DELLE ENTRATE

Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori
autonomi ed enti non commerciali

Risposta n. 566 del 26 agosto 2021

OGGETTO: Le agevolazioni per la "prima casa" previste per le pertinenze dal comma 3 della Nota II-bis non possono essere riconosciute alle pertinenze accatastate, al momento dell'acquisto, nella categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole)

QUESITO

L'Istante ha stipulato un contratto preliminare di compravendita regolarmente registrato avente ad oggetto una 'ex casa colonica' - sita nel Comune ..-, costituita da un corpo di fabbrica principale e da vari annessi agricoli, oltre alla corte e piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza.

Attualmente il compendio immobiliare (per quanto concerne i fabbricati) è censito al Catasto Fabbricati del Comune, al Foglio, come segue:

1. mappale ... sub.3 (P.T-1; Categoria A/3, classe 1, vani 6, Superficie Catastale Totale mq.117, Superficie Totale escluse aree scoperte mq.117,);
2. mappale sub.4 (P.T-1; Categoria A/3, classe 1, vani 5, Superficie Catastale Totale mq.126, Superficie Totale escluse aree scoperte mq.126,);
3. mappale ... sub.2 (P. S1-T; Categoria D/10,);
4. mappale ... (P.T; Categoria D/10,).

In considerazione dell'attuale stato dei fabbricati, vetusti e fatiscenti, l'istante intende dichiarare nell'atto di compravendita che, dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni da parte del Comune, procederà ad una ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione dei predetti fabbricati (ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380 del 2001).

In linea di massima la ricostruzione degli edifici comporterà:

- 1) la fusione del mappale 118, subalterni 3 e 4 (quelli attualmente censiti in A/3) e parte del subalterno 2 del medesimo mappale. Il tutto andrà a costituire la parte del fabbricato che sarà destinato ad abitazione;
- 2) la restante parte del mappale 118, subalterno 2, verrà destinata a cantine, depositi, magazzini, tettoie chiuse e verranno accatastati, a fine lavori, in categoria C/2 e C/7;
- 3) il mappale 120, infine, sarà adibito ad autorimessa e verrà quindi accatastato in categoria C/6.

In definitiva, al momento dell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione, i vecchi fabbricati attualmente censiti in categoria D/10, avranno altra destinazione e saranno classificati catastalmente come segue:

1. C/2 (cantine, soffitte, magazzini);
2. C/6 (autorimesse, rimesse e scuderie);
3. C/7 (tettoie chiuse o aperte).



Ovviamente le suddette parti del ricostruito compendio immobiliare saranno destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto e i corpi di fabbrica separati saranno situati in prossimità dell'abitazione e destinati in modo durevole al servizio ed ornamento della casa di abitazione e, pertanto, da considerarsi quali pertinenze.

L'istante chiede se possono essere applicabili le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della c.d. prima casa anche per le pertinenze attualmente censite in categorie D/10, ma che successivamente, ad ultimazione dei lavori di demolizione e ricostruzione, saranno accatastate in categoria C/2, C/6 e C/7.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante rappresenta che intende modificare, successivamente alla stipula del rogito, la destinazione d'uso dei fabbricati, attualmente classificati come D/10, e si impegna a documentare la volontà di procedere alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti e a presentare la successiva denuncia al catasto con la previsione di un nuovo accatastamento nelle predette categorie C/2, C/6 e C/7.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L' art. 1 di cui alla Tariffa Parte I allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) dispone espressamente l'applicazione, ai fini dell'imposta di registro, dell'aliquota agevolata del 2% nell'ipotesi in cui vengano trasferite case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni di cui alla Nota II-bis.

La Nota II-bis, posta in calce al citato articolo 1 della Tariffa, stabilisce 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 [omissis]. 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 [omissis]".

Le agevolazioni previste per l'acquisto della "prima casa" si applicano anche all'acquisto di beni da destinare a pertinenza dell'immobile abitativo, limitatamente ad una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Il comma 3 della citata Nota II-bis stabilisce, infatti, che le agevolazioni "prima casa" "spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile (...). 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".

In merito alla individuazione degli immobili pertinenziali che possono fruire delle agevolazioni "prima casa", la scrivente ha chiarito, con circolare 12 agosto 2005, n. 38/E che l'agevolazione in esame, si applica limitatamente a ciascuna pertinenza classificata nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, purché la stessa risulti destinata in modo durevole al servizio della casa di abitazione (cfr. circolare n. 19 del 1 marzo 2001, punto 2.2.2, e circolare n. 1 del 2 marzo 1994, cap. 1, paragrafo IV, punto 3).

La circolare 29 maggio 2013, n. 18/E ha, altresì, precisato che l'elencazione delle categorie catastali deve reputarsi tassativa e l'agevolazione compete esclusivamente per non più di una delle pertinenze ricadenti nelle citate categorie catastali.

Per le suesposte considerazioni, deve ritenersi che le agevolazioni per la "prima casa" previste per le pertinenze dal comma 3 della citata Nota II-bis non possano essere riconosciute con riferimento alle pertinenze accatastate, al momento dell'acquisto, nella categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), in quanto, come precisato, sono agevolabili soltanto le pertinenze classificate o classificabili, al momento della stipula dell'atto di acquisto, nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

