



Direzione Centrale normativa e
Contenzioso

Roma, 16 febbraio 2006

***OGGETTO: Istanza d'interpello - Imposta di registro - Agevolazione c.d.
'prima casa'.***

Con l'istanza di interpello concernente la corretta applicazione dell'agevolazione c.d. 'prima casa', l'interpellante ha esposto il seguente

QUESITO

L'istante, in qualità di notaio, chiede di conoscere quale sia la corretta tassazione delle 'aree scoperte' pertinenziali ad un'abitazione non di lusso, per la quale sussistano i presupposti per la fruizione del regime di favore c.d. 'prima casa', di cui all'articolo 1, nota II-*bis*, della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Il dubbio interpretativo manifestato dall'interpellante concerne la possibilità di far rientrare nella predetta agevolazione anche le aree non tecnicamente 'graffate' ad un immobile agevolato, non autonomamente accatastate nel catasto terreni ma, che, nel caso specifico, risultino censite alla 'partita 1': 'aree di enti urbani e promiscui'.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che l'agevolazione c.d. 'prima casa' si possa applicare anche alle aree pertinenziali sopraindicate, pur se queste non risultino 'graffate' al fabbricato, cioè, censite al catasto urbano unitamente al bene principale.

RISPOSTA DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE

Il comma 3 della nota II-bis, dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, del Testo Unico dell'imposta di Registro, approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131, dispone che l'agevolazione "prima casa", ricorrendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, spetta anche in relazione all'acquisto, sia pure con atto separato, delle pertinenze dell'immobile. A tal fine viene specificato che "Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente a una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), che siano destinate di fatto in modo durevole a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato".

Con riguardo alle pertinenze appena richiamate l'agevolazione in esame si applica anche se i beni pertinenziali sono situati in prossimità dell'abitazione principale, purché gli stessi risultino destinati in modo durevole al servizio di detta abitazione (cfr. circolare n. 19/E del 1 marzo 2001, punto 2.2.2, e circolare n. 1 del 2 marzo 1994, cap. 1, paragrafo IV, punto 3).

Nella recente circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 è stata esaminata la possibilità di estendere l'agevolazione "prima casa" anche alle "aree scoperte" pertinenziali, così classificabili ai sensi dell'articolo 817 del codice civile (cfr. circolare 19/E del 2001 punto 2.2.2), pervenendo alla conclusione che detta agevolazione può essere riconosciuta a condizione che le aree anzidette siano "graffate" al bene principale, vale a dire censite al catasto urbano unitamente ad

esso. In mancanza di tale requisito, le aree in questione non possono considerarsi ai fini dell'agevolazione in questione "pertinenza" di un fabbricato urbano, anche se durevolmente destinate al servizio dello stesso.

Non rileva, di conseguenza, che dette aree siano iscritte autonomamente al catasto terreni ovvero censite alla "partita 1" (aree di enti urbani e promiscui).

Per le considerazioni esposte si ritiene quindi che, in assenza del requisito della "graffatura" al bene principale agevolato, non sia possibile estendere il regime di favore c.d. "prima casa" alle aree pertinenziali.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.