

Risposta n. 234

OGGETTO: Agevolazioni 'prima casa '

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante, residente all'estero, in relazione all'agevolazione per l'acquisto della '*prima casa*' disciplinata dall'articolo 1 della Tariffa, Parte I e dalla Nota II-*bis*, del d.P.R. 26 aprile 1986, premette che:

- nel 2017, ha formulato una proposta di acquisto immobiliare alla società Alfa, che ha accettato, avente ad oggetto beni immobili, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di X e al Catasto Terreni del medesimo Comune (lotto di terreno edificabile di circa mq 3.937);
- nel 2014, era stata stipulata tra la citata società lottizzante e il predetto Comune la Convenzione urbanistica relativa al Piano Urbanistico Attuativo dei terreni suddetti;
- nel 2020, è stato rilasciato alla citata società il permesso di costruire;
- nel 2020 è stato rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni sopra citati.

Premesso quanto sopra, l'istante chiede se, ottenuto l'accorpamento da parte della società venditrice, dei vari appezzamenti di terreno accessori e pertinenziali al fabbricato (categoria A/7, superficie catastale mq 126), ai sensi del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alla cessione dei predetti immobili sia applicabile l'agevolazione '*prima casa*', ovvero l'imposta di registro nella misura del 2 per cento, prevista dall'articolo 1 della Tariffa, Parte I, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), ricorrendo le condizioni della Nota II-*bis* (lettere a, b e c).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene corretto il seguente iter:

- la parte promittente venditrice predispone e presenta al Catasto la pratica di accorpamento dei vari di appezzamenti di terreno, accessori e pertinenziali al fabbricato;

- una volta che i terreni saranno stati catastalmente accorpati al fabbricato, provvederà ad acquistare dalla società venditrice la piena proprietà dei predetti beni immobili, con atto notarile da assoggettare a registrazione in termine fisso con l'aliquota del 2 per cento, ricorrendo le condizioni previste dalla sopra citata Nota II-*bis*.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Dalla documentazione allegata all'istanza d'interpello emerge che la fattispecie descritta sembra configurare una cessione di terreni edificabili.

Infatti, la proposta d'acquisto del 2017 ha ad oggetto esclusivamente il "*lotto di terreno edificabile della superficie di circa 3.937 mq con possibilità edificatoria 2926 mc, oltre a 'Piano Casa'*". Il tutto è censito al Catasto terreni del Comune ...".

Inoltre, come risulta dalla Convenzione sottoscritta, in data 10 aprile 2014, tra il

sopra citato Comune e la società lottizzante, ai sensi dell'articolo 19, comma 1, della legge regionale n. 11 del 2004, in ordine alla realizzazione del Piano urbanistico attuativo delle aree interessate (articolo 2) *"La Ditta si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo in atti nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti, anche se qui non richiamate, e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte. Il lottizzante non potrà trasferire le obbligazioni assunte con la presente convenzione, per quanto riguarda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (strade, campo giochi e parcheggi) senza il preventivo consenso del Comune."*

Pertanto, si ritiene che nella fattispecie in esame non sussistano i presupposti per fruire della agevolazione *'prima casa'*, ai sensi dell'articolo 1 della Tariffa, Parte I del TUR e della relativa Nota II-*bis*, che prevede l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 2 per cento per gli atti traslativi a titolo oneroso di case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, ove ricorrano le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) della Nota II-*bis*.

Ai sensi del comma 3 della citata Nota, in fatti, *«Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). 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».*

Come chiarito, inoltre, con la circolare del 12 agosto 2005, n. 38/E, l'agevolazione in esame, quindi, si applica limitatamente a ciascuna pertinenza classificata nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, anche se detta pertinenza è situata in prossimità dell'abitazione principale, purché la stessa risulti destinata in modo durevole al servizio della casa di abitazione.

Nel caso in esame, la destinazione dei terreni e l'utilizzo degli stessi per scopi di lottizzazione e di edificazione della *"Costruzione di un complesso residenziale nell'ambito del P.U.A. denominato Alfa (lotto n.2) con volumetria ai sensi della L.R.V. n. 14/2009 (Piano casa)"* evidenziano, a parere della scrivente, che gli stessi non presentano i requisiti per essere qualificati come 'pertinenze' del fabbricato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 817 del codice civile, e ciò anche nell'ipotesi che tali terreni possano essere accorpati come afferma dall'istante.

Si rammenta, al riguardo, che ai fini fiscali la nozione di pertinenza è mutuata dal citato articolo 817 del codice civile, ai sensi del quale costituiscono 'pertinenze' « *le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento della cosa principale. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima*».

Per le suesposte considerazioni, diversamente da quanto affermato dall'istante, si ritiene che la cessione dei terreni in questione, destinati alla costruzione di un complesso residenziale, non rientra nell'ambito di applicazione dell'agevolazione suddetta ed esula dalla *ratio* della stessa, che è quella di favorire l'acquisizione della *'prima abitazione'*.

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

(firmato digitalmente)