Agevolate prima casa le pertinenze C/2, C/6 e C/7

Agenzia delle Entrate

Ammessi solo cantine, posti auto e autorimesse, ma la legge dispone diversamente

Angelo Busani

Con l'agevolazione prima casa possono essere acquistate solamente le pertinenze di un'abitazione che siano classificate in catasto nelle categorie C/2 (cantine), C/6 (autorimesse) e C/7 (posti auto) e non altri manufatti che, seppur qualificabili come pertinenze, non abbiano la qualificazione catastale.

Lo ribadisce l'agenzia delle Entrate nell'interpello 566/2021 negando, nello specifico, il beneficio fiscale per l'acquisto di manufatti – attualmente in disuso e da sottoporre a radicale ristrutturazione – classificati nella categoria D/10 (fabbricati strumentali all'attività agricola) in quanto originariamente destinati al servizio di una casa colonica.

Con questa risposta viene mantenuto, dunque, l'orientamento restrittivo già espresso nella circolare 18/E del 29 maggio 2013 (paragrafo 3.11.29) e,

> **La norma pone un limite al numero di immobili non alle categorie catastali**

con maggiore argomentazione, in una precedente nota dell'agenzia delle Entrate datata 21 settembre 2001. Lo stesso principio si legge nelle istruzioni per la dichiarazione di successione (approvate con provvedimento dell'Agenzia 728796/2019).

La norma oggetto di questa interpretazione penalizzante, in effetti, non si esprime nel senso inteso dall'Agenzia: la legge (il comma 3 della nota II-bis all'articolo 1 della tariffa parte prima allegata al Dpr 131/1986) parla invero delle pertinenze di categoria C/2, C/6 e C/7 per affermare che l'agevolazione prima casa può applicarsi al loro acquisto limitatamente a una sola per ciascuna categoria catastale, ma non nel senso che sono agevolabili solo le pertinenze di categoria C/2, C/6 e C/7. In altre parole, non è limitato il perimetro delle pertinenze agevolabili, ma solo il numero di quelle oggetto di più ricorrente acquisto.

Tanto è vero che la prevalente giurisprudenza (non menzionata nella risposta 566/2021) ha aderito alla tesi secondo cui la norma non può essere interpretata nel senso di permettere l'agevolazione solo per l'acquisto di pertinenze di una certa categoria catastale. Infatti, sono stati ritenuti agevolabili:

- l'acquisto (a servizio di un'abitazione rurale) di un terreno nel quale sussistevano una "vasca biologica" e un "pozzo perdente" (Commissione tributaria centrale 3297/1995);
- l'acquisto di un lastrico solare (Cassazione 6259/2013, si veda Il Sole 24 Ore del 10 aprile 2013);
- l'acquisto di un'area di pertinenza di un fabbricato abitativo (Commissione tributaria regionale della Lombardia 14/2016).

Infine, anche la Commissione tributaria regionale della Sardegna (12 maggio 2016) ha ritenuto che l'agevolazione prima casa si applica a «tutte le pertinenze dell'abitazione principale e non è limitata a quelle rientranti nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7».

© RIPRODUZIONE RISERVATA