

Prima casa, aliquota agevolata anche sul terreno di pertinenza

Cassazione/1

Agevolazione estesa a solai e cantine (C/2), autorimesse (C/6) e posti auto (C/7)

Angelo Busani

L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" compete anche con riferimento al trasferimento di un'area che sia considerabile come pertinenza di un'abitazione per il cui acquisto sia richiesto dall'acquirente il beneficio fiscale: in altri termini, l'aliquota agevolata (attualmente pari al 2% se il contratto è soggetto a imposta di registro e al 4% nel caso di cessione imponibile ai fini Iva) si applica sia al valore del fabbricato sia al valore del terreno di pertinenza.

Lo ribadisce la Cassazione nell'ordinanza n. 2351 del 24 gennaio 2024 (riformando la sentenza della

Ctr Piemonte 654/2021, la quale, a sua volta, aveva riformato la sentenza della Ctp Novara 235/2019), nell'ennesimo caso in cui è stata sottoposta a giudizio, sul punto se l'elencazione sia esaustiva o esemplificativa, la norma secondo la quale l'agevolazione prima casa si estende all'acquisto delle pertinenze classificate in Catasto nelle categorie C/2 (solai e cantine), C/6 (autorimesse) e C/7 (posti auto).

Da tempo ormai la giurisprudenza di vertice riconosce che si tratta di un'elencazione che il legislatore ha effettuato non per contenere le pertinenze agevolate nel perimetro di quelle elencate, ma per prenderle in considerazione al fine di concedere l'agevolazione per l'acquisto di una sola pertinenza per ognuna di dette categorie catastali. In altre parole, se si acquista una casa con due autorimesse, l'agevolazione spetta per una sola di queste ultime, ma ciò non toglie che l'agevolazione prima casa sia applicabile anche se si acquista un lastrico solare di categoria

F/5 (Cassazione 6259/2013 e 22561/2021) o un'area urbana di categoria F/1 oppure censita nel Catasto Terreni che siano di pertinenza di un fabbricato abitativo.

L'Agenzia delle entrate è invece ferma sul punto che si tratti di un'elencazione tassativa: l'ultimo episodio (interpello 566/2021, in "Il Sole 24 Ore" del 27 agosto 2021) è quello della negazione dell'agevolazione all'acquisto di un fabbricato strumentale all'attività agricola di categoria catastale D/10, pertinenziale a una casa colonica.

Nella decisione 2351/2024 la Cassazione dunque riafferma che, con riferimento all'applicabilità dell'agevolazione "prima casa", «il concetto di pertinenza è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra»; ciò che rileva per definire le pertinenze non è la classificazione catastale ma il rapporto di complementarità funzionale tra il bene principale e il bene servente.