

Sì alla prima casa sull'acquisto di pertinenze se l'intento è accorparle

Agevolazione

Va esplicitata nel rogito l'intenzione di unirle tra loro o all'abitazione

Angelo Busani

L'agevolazione prima casa è ottenibile per l'acquisto di una pluralità di unità immobiliari di natura pertinenziale se l'acquirente dichiara nel contratto di acquisto l'intenzione di accorparle tra di loro oppure a un'abitazione con la finalità di ampliarla: è quanto deciso dalla Ctp di Pesaro (presidente Gianni, relatori Bellitti) nella sentenza n. 14, sezione 1, del 23 febbraio 2022.

La questione attiene alla norma che permette l'avvalimento dell'agevolazione prima casa, oltre che per l'acquisto di un'abitazione, anche per l'acquisto (con atto d'acquisto contestuale a quello dell'abitazione o con atto separato) di «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» (comma 3, nota II-bis, articolo 1, Tariffa parte prima allegata al Dpr 131/1986, il Testo unico dell'imposta di registro).

In sostanza, l'agevolazione è ottenibile per comprare, oltre che un'abitazione, solo una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C/2 (cantine e solai), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie e posti auto).

Il caso in esame tratta l'acquisto di un compendio immobiliare costi-

tuito da un'abitazione, un'autorimesse e da due unità immobiliari di categoria C/2; in sede di rogito l'acquirente aveva espresso l'intenzione di accorparlo a un'abitazione dal medesimo pre-posseduta, al fine di ampliarla. L'Agenzia aveva, però, ritenuto non applicabile l'agevolazione con riguardo a una delle due unità immobiliari di categoria C/2.

La Ctp ha preso spunto dal pacifico riconoscimento del bonus sull'acquisto (in un unico contesto) di due o più abitazioni destinate a essere unite (dando vita a un'unica unità immobiliare) oppure sull'acquisto di un'abitazione destinata a essere accorpata ad altra abitazione già di titolarità del medesimo acquirente. E ha concluso che, alla stessa stregua, non può non essere agevolato l'acquisto di una pluralità di pertinenze, se destinate a formare un'unica pertinenza oppure a realizzare un ampliamento di un'abitazione (precedentemente o contestualmente acquistata).

Prendendo spunto dal caso deciso dalla Ctp Pesaro e generalizzando, si può dunque affermare che è agevolabile l'acquisto:

- di due o più abitazioni (con atto singolo o con più atti), se esse vengano fuse e divengano un'unica unità immobiliare;
- di due o più pertinenze della medesima categoria catastale, se esse vengano fuse e divengano un'unica unità immobiliare;
- di due o più pertinenze della medesima categoria catastale, se esse vengano accorpate a un'abitazione (contestualmente o precedentemente comprata) al fine di ampliarla.