

Il secondo box pertinenziale non può godere dell'agevolazione "prima casa"

Scritto da Interdata Cuzzola | 24/02/2020



Non può godere dell'agevolazione "prima casa" per un secondo box pertinenziale chi ne ha già usufruito in passato per il primo box: è quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate nella risposta ad interpello n. 66 del 20 febbraio 2020.

L'art. 1, comma 1, della Tariffa - parte prima- allegata al DPR n. 131/1986, prevedendo l'applicazione dell'imposta di registro agli "Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere", stabilisce che se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis l'imposta si applica con l'aliquota del 2%.

Il comma 3 del medesimo art. 1 prevede che "Le agevolazioni di cui al comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile". Inoltre, lo stesso comma stabilisce che "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".

Secondo l'Agenzia, ribadendo sul punto quanto precisato con la circolare n. 19/E del 01/03/2001, qualora oggetto dell'atto di trasferimento sia una pertinenza della casa di abitazione acquistata usufruendo dei benefici tributari c.d. "prima casa" e la pertinenza stessa sia classificata o classificabile nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, l'agevolazione è ammessa limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria.

Tale indicazione è contenuta anche nella circolare 12 agosto 2005, n. 38/E e nella risoluzione 20 giugno 2007, n. 139/E, dove, con riferimento alle pertinenze concernenti 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, si afferma che le stesse sono ricomprese nell'agevolazione "prima casa", "...limitatamente ad una per ciascuna categoria...", come previsto dal citato comma 3. Tale locuzione, che limita la portata dell'agevolazione con riferimento a specifiche categorie catastali relative alle pertinenze, evidenzia che il legislatore ha posto un vincolo di natura oggettiva alla fruizione del beneficio tributario in esame. In tal senso, circoscrivendo l'ambito oggettivo delle pertinenze immobiliari si è inteso evitare che il beneficio fiscale in esame potesse trovare nuovamente applicazione in caso di un ulteriore acquisto di pertinenza classificata con la medesima categoria catastale di altra già acquistata usufruendo dell'agevolazione "prima casa".

La verifica della sussistenza dei suddetti requisiti deve essere effettuata, in assenza di norme che dispongano diversamente, al momento della stipula dell'atto di acquisto.