

IMPOSTE INDIRETTE

Agevolazione “prima casa” per pertinenze acquistate con atto separato

di **Laura Mazzola**

L'applicazione dell'**agevolazione “prima casa”** spetta anche all'**acquisto, con atto separato, delle pertinenze** dell'immobile acquistato con la stessa agevolazione.

In particolare, ai sensi dell'[articolo 1, comma 3 della Parte Prima della Tariffa, allegata al D.P.R. 131/1986](#), “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**”.

Ne discende che devono essere stati rispettati:

- in sede di acquisto della casa di abitazione, i **requisiti ai fini dell'applicazione dell'agevolazione “prima casa”**;
- in sede di successivo acquisto delle pertinenze, i **requisiti ai fini dell'applicazione dell'agevolazione collegata alla “prima casa”**.

In particolare, in merito al secondo punto, occorre che le unità immobiliari siano **classificate o classificabili nelle categorie catastali**:

- **C/2 (magazzini e locali di deposito);**
- **C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);**
- **C/7 (tettoie chiuse o aperte).**

Inoltre, tali unità immobiliari devono essere **destinate a servizio della casa di abitazione** oggetto dell'acquisto agevolato. Tale requisito, come affermato dall'Agenzia delle entrate nella [circolare 18/E/2013](#), § 3.11.2, è un **elemento essenziale** che, per essere soddisfatto, necessita dell'ubicazione in prossimità dell'abitazione principale.

Infine, anche nell'ipotesi di acquisto di pertinenze con atto separato, è necessario che **ricorran le condizioni** di cui alle **lettere a), b) e c)**, della nota *Il bis*), dell'[articolo 1](#), Parte Prima della Tariffa, allegata al **D.P.R. 131/1986**, ossia:

a) l'**immobile** deve essere **ubicato nel territorio del comune** in cui l'acquirente ha o stabilisca, **entro diciotto mesi dall'acquisto**, la propria **residenza** o, se diverso, in quello in cui l'acquirente **svolge la propria attività** ovvero, **se trasferito all'estero** per ragioni di lavoro, nel **territorio del**

comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, se l'acquirente è **cittadino italiano emigrato all'estero**, nell'intero territorio nazionale, purché l'immobile sia acquistato come "prima casa" sul territorio italiano;

b) l'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di **altra casa di abitazione nel territorio del comune** in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su **altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge, su tutto il territorio nazionale, con le agevolazioni "prima casa"**.

Tutte le condizioni elencate devono essere **dichiarate nell'atto di acquisto**.

Ne deriva che sono **escluse dall'agevolazione** le **pertinenze poste a servizio di un immobile non acquistato con la medesima agevolazione**, ad eccezione delle seguenti ipotesi:

- pertinenze di abitazioni **acquistate da imprese costruttrici senza applicazione dell'aliquota Iva agevolata**, in quanto in essere prima del **22 maggio 1993** (decorrenza della limitazione dell'aliquota Iva del 4 per cento ai soli casi di acquisto della "prima casa");
- pertinenze **poste a servizio di un immobile agevolato**, in quanto **acquistato prima del 24 aprile 1982** (giorno di entrata in vigore della **L. 168/1982** che ha introdotto l'agevolazione "prima casa");
- pertinenze di **immobile acquisito allo stato rustico**, per il quale non si è fruito dell'agevolazione "prima casa", se all'epoca dell'acquisto sussistevano le condizioni per la fruizione dell'agevolazione.

Seminario di specializzazione

**IVA INTERNAZIONALE 2020 NOVITÀ
NORMATIVE E CASISTICA PRATICA**

Scopri le sedi in programmazione >