

Agevolazione prima casa estesa ad ogni pertinenza

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

Iva immobili: analisi e casi pratici

Scopri di più

Le **imposte agevolate per l'acquisto della "prima casa"** (Iva 4% o imposta di registro del 2%) si applicano anche per l'acquisto di **pertinenze diverse** da quelle accatastate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, a condizione che **sia presente il vincolo pertinenziale**, come previsto dalle norme civilistiche. È quanto confermato dalla Corte di Cassazione (sentenza n. 2351/2024), secondo cui le **norme in materia di acquisto "prima casa"** (Nota II-bis all'articolo 1 della [Tariffa](#), parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986), laddove affermano che **le unità immobiliari classificate** o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 sono **ricomprese tra le pertinenze**, limitatamente ad una per ciascuna categoria, non comportano alcuna **compressione della nozione fiscale** di pertinenza rispetto a quella civilistica, ma si limitano ad **evidenziare con chiarezza** che, nel caso di compresenza di più unità immobiliari appartenenti alle categorie C/2, C/6 e C/7, una sola di esse **potrà fruire del beneficio**.

Secondo quanto stabilito dal comma 3 della citata Nota II-bis, le agevolazioni prima casa relative all'imposta di registro (ovvero all'Iva se l'atto è soggetto a tale imposta) si **estendono all'acquisto**, **"anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile (...)".** La norma dispone poi 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".**

Tale disposizione, secondo la giurisprudenza di legittimità (si vedano anche le precedenti sentenze n. 22561/2021 e n. 6316/2022), **non intende limitare l'applicazione delle imposte ridotte** solamente all'acquisto delle citate pertinenze, ma si limita ad evidenziare che, in presenza di pertinenze iscritte nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, **è possibile estendere l'agevolazione solo ad una per ciascuna categoria**. L'elencazione contenuta nella norma **non deve**, quindi, **considerarsi esaustiva**, poiché il carattere pertinenziale di un bene, rispetto a un altro, **dipende dalla caratteristica**, come richiesto dall'[articolo 817, cod. civ.](#), che la pertinenza sia destinata a **"servizio od ornamento" del bene principale**. Pertanto, il vincolo pertinenziale sussiste in **presenza di due requisiti**:

- il primo di **carattere oggettivo**, nel senso che il bene stesso è prestato al servizio di un

altro;

- il secondo di **carattere soggettivo**, vale a dire la volontà del titolare dei beni in questione di asservire l'uno all'altro.

Nella sostanza, ciò sta a significare che, le agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale possono essere estese anche alle **pertinenze classificare in categorie catastali differenti** come, ad esempio, il **lastrico solare** (categoria F/5) o **l'area urbana** (F/1) iscritta al **catasto terreni** che presentino i descritti requisiti per poter essere considerate pertinenze **secondo le regole civilistiche**.

In relazione al requisito oggettivo previsto dall'[articolo 817 cod. civ.](#), ossia la sussistenza del "servizio" a **favore del bene principale**, le norme non prevedono dei requisiti in relazione alla **distanza massima** che la pertinenza può avere rispetto **al bene da cui dipende**. Sul punto, si segnala che l'Agenzia delle entrate, con la [risposta ad interpello n. 33/2022](#) ha avuto modo di precisare che **l'autorimessa distante 1,3 km** rispetto all'abitazione **non può considerarsi pertinenziale**, in quanto troppo distante. La conclusione lascia perplessi, poiché il **vincolo di dipendenza non può presentare regole di carattere generale**, ma può essere valutato in modo differente in **funzione del caso specifico**. Ad esempio, in una grande città **la distanza del garage rispetto all'abitazione può essere normalmente più ampia** rispetto ad un piccolo centro, ragion per cui la valutazione del vincolo oggettivo della pertinenza **deve essere eseguita caso per caso**.