

Agevolazione prima casa anche per le pertinenze

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributarî

Master di specializzazione

Immobili e fisco: analisi e novità della riforma fiscale

Scopri di più

L'agevolazione per l'acquisto di un'abitazione **con i requisiti prima casa si estende**, sia pure con alcune limitazioni, **anche alle pertinenze**. Secondo l'Agenzia delle entrate, l'estensione dell'aliquota ridotta del 2% di imposta di registro, ovvero dell'Iva nella misura del 4%, riguarda **solamente le pertinenze classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7** (soffitte, garage e cantine), e **non può essere estesa ad altri beni**. Al contrario, la sentenza della [Corte di cassazione n. 6316/2022](#) ritiene che l'elencazione contenuta nel D.P.R. 131/1986 non sia esaustiva, **ma solamente esemplificativa**, ragion per cui l'estensione dell'agevolazione "prima casa" riguarda **tutti i beni che possano avere i requisiti pertinenziali** (nel caso di specie si trattava di una spiaggia privata).

In linea generale, la pertinenza è definita dall'[articolo 817, cod. civ.](#), e consiste di **due requisiti**:

- **oggettivo**: destinazione **durevole e funzionale di un bene al servizio** od ornamento di un altro, ossia del bene principale;
- **soggettivo**: volontà del proprietario della cosa principale (o di chi sia titolare di un diritto reale sulla medesima), diretta a porre la pertinenza in un **rapporto di strumentalità funzionale con la cosa principale**.

L'esistenza del vincolo di pertinenzialità "*consente di estendere alla pertinenza la medesima disciplina fiscale dettata per la tipologia del fabbricato principale sia nell'ipotesi in cui questo e la pertinenza siano oggetto del medesimo atto di cessione, sia nell'ipotesi in cui i due beni siano ceduti con atti separati. Tale qualificazione tipologica, tuttavia, non comporta che venga meno l'autonoma rilevanza fiscale dell'operazione avente ad oggetto la pertinenza, rispetto alla quale, pertanto, devono essere verificati i presupposti oggettivi e soggettivi che determinano il trattamento fiscale applicabile all'operazione*" ([circolare n. 12/E/2007](#)). In buona sostanza, la pertinenza, essendo come detto a servizio di un bene principale, anche se autonomamente classificato catastalmente, **non gode di un'autonomia propria**, in quanto assorbe lo **stesso regime Iva del bene principale**. Tale aspetto assume, peraltro, particolare importanza nella disciplina dell'agevolazione della "prima casa", nonché nel **trattamento Iva della vendita degli immobili abitativi**.

Si considera pertinenza anche il **fabbricato situato in prossimità dell'abitazione principale**, mentre non può essere considerato tale il bene **ubicato in un punto distante o in un comune diverso da quello dove è situata la prima casa** ([circolare n. 38/E/2005](#)). Per quanto concerne l'acquisto di terreni circostanti l'abitazione, l'Amministrazione Finanziaria ha precisato, invece, che un'area autonomamente censita al catasto terreni **non può considerarsi "pertinenza" di un fabbricato urbano**, anche se **durevolmente destinata al servizio dello stesso** (circolare n. 38/E/2005). Si rammenta, altresì, che la giurisprudenza domestica qualifica la pertinenza fondandosi sul criterio fattuale, e cioè sulla **destinazione effettiva e concreta della cosa** a servizio o ornamento di un'altra cosa, secondo l'[articolo 817, cod. civ.](#), senza che rilevi l'avvenuto frazionamento catastale dell'area, o la mera distinta iscrizione in Catasto della pertinenza e del fabbricato (Cassazione n. 5755/2005).

In particolare, nel caso in cui per l'immobile principale sussistano **tutte le condizioni di applicazione dell'agevolazione prima casa** ed il **trasferimento della pertinenza** e dell'abitazione principale sia realizzato:

- **con un unico atto, l'aliquota agevolata** (Iva o registro) applicabile all'immobile principale **si estende alla pertinenza**, atteso che il trattamento impositivo previsto per il bene principale si **estende "comunque" alla pertinenza**, ma è necessario **valutare autonomamente la soggezione a Iva o registro della pertinenza** (considerandola "abitativa");
- con **atto separato** da quello usato per trasferire il bene principale, è necessario verificare quale sia la disciplina (Iva o imposta di registro), applicabile al trasferimento, considerando, però, la pertinenza, **come se fosse un immobile abitativo**.

Ai sensi della nota II-*bis* all'[articolo 1, punto 3, della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986](#), le pertinenze dell'immobile oggetto dell'acquisto agevolato **possono godere dell'agevolazione prima casa, in presenza dei seguenti requisiti**:

- **sono classificate** o classificabili catastalmente nelle **categorie C/2** (magazzini e locali di deposito), **C/6** (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e **C/7** (tettoie chiuse o aperte);
- siano destinate di fatto in **modo durevole a servizio della casa di abitazione** oggetto dell'acquisto agevolato;
- sono **acquistate anche con atto separato**;
- nel limite di **una per ciascuna categoria** ([circolare n. 108/E/1996](#), risposta 10.2.3).

Ciò sta a significare che, in caso di trasferimento con un **solo atto di un immobile abitativo** e di due pertinenze classificate in Catasto come C/6, operato dall'impresa costruttrice, prima del decorso di 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione degli immobili stessi, **in presenza delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa**:

- la **cessione dell'immobile abitativo** e di una delle pertinenze va **soggetta ad Iva con l'aliquota di "prima casa"** (4%);
- la cessione della **seconda pertinenza non può godere dell'agevolazione prima casa** (in



quanto essa è riservata ad una sola pertinenza accatastata come C/6), ma è soggetta ad imposizione come se si trattasse di un immobile abitativo, ovvero è **soggetta ad Iva con l'aliquota del 10%**.

Secondo la [circolare n. 98/E/2000](#), risposta 11.1.2, la volontà di destinare l'immobile a pertinenza **deve essere manifestata per iscritto nell'atto di acquisto**. L'esistenza di tali requisiti al tempo dell'acquisto dell'unità immobiliare principale **deve essere dichiarata nell'atto di acquisto** della pertinenza e deve **essere documentata su richiesta degli uffici finanziari** ([circolare n. 19/E/2001](#)).