

Il dato effettivo prevale su quello formale-catastale: lo hanno spiegato gli Ermellini

# Case accorpate, il bonus è salvo

## Non perde l'agevolazione chi realizza un unico immobile

Pagina a cura  
DI STEFANO LOCONTE  
E CHIARA DE LEITO

**N**on decade dai benefici primi casa il contribuente che abbia acquistato una unità immobiliare da unire alla «prima casa» e abbia eseguito lavori che rendono effettivo l'accorpamento. La realizzazione di un'unica unità immobiliare è coerente con la ratio dalla disposizione agevolativa e prevale anche rispetto alle difformi risultanze catastali. È questo il principio di diritto statuito dalla recente sentenza n. 11322 del 12 giugno 2020, con la quale la Cassazione ha censurato l'operato dell'Ufficio che, illegittimamente, dava esclusivo rilievo al dato formale rinveniente dai dati catastali.

**Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.** Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili formati nel territorio dello Stato o, se formati all'estero, aventi a oggetto immobili esistenti nel territorio dello Stato sono soggetti, ordinariamente, all'imposta di registro con aliquota pari al 9%. La base imponibile è rappresentata dal valore del bene trasferito, individuato in misura pari al corrispettivo pattuito. Con esclusivo riferimento agli immobili a destinazione abitativa, acquistati da persone fisiche che agiscono per fini estranei all'attività commerciale o professionale esercitata, in deroga al principio del prezzo-valore la base imponibile può essere determinata in misura pari alla rendita catastale rivalutata. Il legislatore fiscale ha inteso agevolare gli acquisti di abitazioni da destinare a «prima casa» prevedendo una tassazione sensibilmente inferiore rispetto a quella or-

Le imposte sull'acquisto		
Venditore	Agevolazioni 1 <sup>a</sup> casa	No agevolazioni
Privato o impresa costruttrice (vendita no Iva)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Registro 2%</li> <li>Ipotecaria 50 euro</li> <li>Catastale 50 euro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Registro 9%</li> <li>Ipotecaria 50 euro</li> <li>Catastale 50 euro</li> </ul>
Impresa costruttrice (vendita sì Iva)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Registro 200 euro</li> <li>Iva 4%</li> <li>Ipotecarie 200 euro</li> <li>Catastali 200 euro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Registro 200 euro</li> <li>Iva 10%</li> <li>Iva 22% A/8, A/9, A/1</li> <li>Ipotecarie 200 euro</li> <li>Catastali 200 euro</li> </ul>

dinaria, pari al 2% del valore dell'immobile.

**Presupposti.** Le condizioni per poter beneficiare della registrazione dell'atto di cessione con aliquota ridotta risultano da una combinazione di requisiti formali e sostanziali insieme, e sono normativamente individuati nella Nota II-bis posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur (dpr n. 131/1986). In particolare: a) l'immobile non deve essere qualificato «di lusso», ai sensi del dm 2 agosto 1969; b) l'immobile deve essere ubicato nel comune in cui l'acquirente ha o stabilirà, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza; c) l'acquirente non vanta, in via esclusiva o in comunione con il coniuge, ulteriori diritti reali su altra abitazione situata nel medesimo comune in cui si trova l'immobile da acquistare; d) l'acquirente non vanta in via esclusiva, per quote o in regime di comunione legale, diritti reali su altra unità immobiliare, localizzata sul territorio nazionale, acquistata usufruendo delle «agevolazioni prima casa».

Per espressa previsione normativa, le agevolazioni si ap-

plicano anche alle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, destinate a servizio dell'immobile oggetto di acquisto agevolato.

**L'acquisto di immobili adiacenti alla «prima casa».** Come si è visto, costituiscono condizioni ostative alla fruizione dei benefici «prima casa», tra l'altro, la titolarità di altra casa di abitazione nello stesso comune del nuovo acquisto, ovvero acquistata con le agevolazioni prima casa, indipendentemente dal luogo in cui essa è posta.

Invero, una deroga a tale divieto è rappresentata dall'acquisto di una unità immobiliare da accorpere all'abitazione che già rappresenta per l'acquirente la «prima casa», a condizione che l'abitazione risultante conservi le caratteristiche «non di lusso». Tale eccezione non trova riscontro nel dato normativo, ma è frutto dell'interpretazione fornita dalla giurisprudenza seguita, poi, dall'Agenzia delle entrate. Anche di recente, l'Amministrazione finanziaria ha ribadito, richiamando i propri precedenti di prassi, che in

siffatte ipotesi le agevolazioni possono essere riconosciute «unicamente nel caso in cui l'acquirente si impegni, in sede di acquisto, nel rispetto di tutti gli altri requisiti e condizioni previsti dalla citata nota II-bis, a fondere, anche sotto il profilo catastale, la propria «prima casa» di abitazione preesistente con la porzione immobiliare acquistata, in modo da creare un'unica unità abitativa che non rientri nelle categorie A/1, A/8 e A/9» (Risposta a interpello n. 113/2020).

**La posizione della giurisprudenza.** In argomento merita di essere segnalata la posizione espressa dalla più recente giurisprudenza di legittimità che, con una statuizione di principio condivisibile, ha superato la rigida posizione dell'Amministrazione finanziaria nella parte in cui subordinava il legittimo utilizzo delle agevolazioni «prima casa», anche, alle risultanze catastali idonee a rappresentare l'accorpamento delle unità immobiliari. Nella vicenda esaminata dalla Corte di cassazione, l'Agenzia delle entrate aveva recuperato a tassazione in misura ordinaria le imposte indirette assol-

te sull'acquisto di una unità immobiliare contigua, che la contribuente dichiarava di voler destinare ad un'unica unità abitativa. Secondo l'Ufficio per poter usufruire delle agevolazioni «prima casa» l'acquirente avrebbe dovuto, nel termine di 3 anni dall'acquisto, dare prova del dichiarato intento di unione attraverso «l'accorpamento a catasto dei due immobili», adempimento idoneo in via esclusiva, secondo la tesi erariale, ai fini in discorso e funzionale all'esercizio dei poteri di controllo e di verifica. I Giudici di legittimità hanno respinto l'interpretazione sostenuta dall'Agenzia delle entrate per dare rilievo, più che al dato formale delle risultanze catastali, al dato effettivo della realizzazione di un'unica unità immobiliare. Pertanto, il dato catastale può costituire, in chiave probatoria, adempimento rilevante ai fini del riscontro dell'evento cui l'agevolazione deve ritenersi correlata, ma non può essere valorizzato quale unico elemento di prova, a carico del contribuente, dell'effettiva unificazione delle unità immobiliari. Secondo la Corte di Cassazione attribuire un rilievo esclusivo all'adempimento catastale, come affermato dall'Agenzia delle entrate, «significherebbe introdurre un dato di regolazione eccentrico rispetto alla disciplina agevolativa da applicare e, in quanto tale, nemmeno in sintonia con la ratio legis dell'agevolazione». Significativa infine la precisazione, recata dalla sentenza richiamata, che i poteri di controllo attribuiti all'ente impositore non si limitano alle verifiche delle risultanze catastali, da leggersi quale monito per gli uffici per la valorizzazione del reale accorpamento a discapito di eventuali risultanze catastali difformi.

© Riproduzione riservata

### FISCO FLASH A cura dello Studio F. Chiglionese e A. Chio

## Fisco

### PROROGA VERSAMENTI

Proroga dei versamenti per i soggetti Isa e forfettari (Mef comunicato stampa n. 147 del 22 giugno 2020)

### COSTO DEL LAVORO

Non costituisce operazione imponible il rimborso del costo del lavoro e accessori in base al contratto di mandato senza rappresentanza (Agenzia delle entrate principio di diritto n. 7 del 19 giugno 2020)

### CONTRIBUTI

I contributi in conto esercizio ricevuti dalla Fondazione a copertura dei costi per l'attività commerciale hanno rilevanza reddituale (Agenzia delle entrate



La versione integrale è disponibile su [www.italiaoggi.it/docio7](http://www.italiaoggi.it/docio7)

risp. interpello n. 189 del 22 giugno 2020)

### CONTRADDITTORIO

Obbligo di invito al contraddittorio per gli avvisi di accertamento emessi dal 1° luglio 2020 (Agenzia delle entrate circol. ministeriale n. 7/E del 22 giugno 2020)

### CEDOLARE SECCA

L'opzione per la cedolare secca si effettua anche con il modello Rli (Agenzia delle entrate risp. interpello n. 190 del 22 giugno 2020)

### VARIAZIONE IVA

Le note di variazione Iva devono essere emesse entro il termine di presentazione della dichiarazione Iva (Agenzia delle entrate risp. interpello n. 192 del 24 giugno 2020)

### BONUS FACCIATE

Bonus facciate anche per interventi solo sui balconi (Agenzia delle entrate risp. interpello n. 191 del 23 giugno 2020)

### DETRAIBILITÀ COSTI

Il costo sostenuto per il podologo è detraibile anche senza prescrizione medica (Agenzia entrate risp. 8 del 24 giugno 2020)

### BONUS VACANZE

Bonus vacanze: istituito il codice tributo (Agenzia delle entrate risol. minist. n. 33/e del 25 giugno 2020)

### ECO E SISMABONUS

Ecobonus e sismabonus anche agli immobili merce (Agenzia delle entrate risol. minist. n. 34/e del 25 giugno 2020)

© Riproduzione riservata