



Bonus prima casa anche per il terreno

Autore : Maria Monteleone

Data: 22/05/2018

Il terreno è pertinenza della prima casa anche se risulta accatastato in un mappale diverso e autonomo?

L'acquisto agevolato della prima casa, con notevole riduzione dell'Iva e delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, si può estendere anche alle **pertinenze dell'abitazione**, così come individuate al momento della stipula dell'atto di acquisto dell'immobile. Tuttavia, se il Fisco si accorge che il contribuente ha illegittimamente



beneficiario del bonus per l'acquisto di beni non effettivamente qualificabili come pertinenze (per esempio cortili, box, terreni), notifica al contribuente un avviso di liquidazione delle maggiori imposte dovute e delle sanzioni.

Vediamo allora cosa si intende per pertinenze ai fini delle **agevolazioni prima casa** e se il bonus vale anche per il **terreno annesso all'abitazione**.

Bonus prima casa: cos'è

Il bonus prima casa permette di acquistare l'immobile ad uso abitativo pagando imposte ridotte. Più precisamente:

In caso di acquisto da un privato o da un'impresa in esenzione Iva:

- imposta di registro proporzionale nella misura del 2%
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- imposta catastale fissa di 50 euro

In caso di acquisto da un'impresa, con vendita soggetta a Iva:

- Iva ridotta al 4%;
- imposta di registro fissa di 200 euro
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro
- imposta catastale fissa di 200 euro.

Per poter beneficiare delle agevolazioni prima casa occorre la sussistenza di determinati **requisiti e condizioni**, sia con riguardo all'immobile, sia con riguardo contribuente. Per un approfondimento dei requisiti si veda [Bonus prima casa per chi ha già un immobile](#).

Bonus prima casa pertinenze

Le agevolazioni prima casa spettano anche per l'**acquisto delle pertinenze**, classificate o classificabili nelle seguenti categorie catastali:

- C/2 (magazzini e locali di deposito)
- C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse)
- C/7 (tettoie chiuse o aperte)

L'agevolazione è ammessa limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.



È necessario, tuttavia, che le pertinenze siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni "prima casa".

Definizione di pertinenza

Il **codice civile [1]** offre una definizione generale di pertinenza: sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

Per **destinazione durevole** si intende una nesso pertinenziale con la cosa principale (nel nostro caso, con la casa abitazione) non occasionale o temporaneo.

La definizione offerta dal codice civile si differenzia da quella presente nella **normativa urbanistica**, molto meno ampia e flessibile. Sono definite pertinenze, nel senso urbanistico del termine, le opere che, per loro natura, risultino funzionalmente ed esclusivamente inserite al servizio di un manufatto principale, siano prive di autonomo valore di mercato e non valutabili in termini di cubatura (o comunque dotate di volume minimo e trascurabile), in modo da non poter essere utilizzate autonomamente e separatamente dal manufatto cui accedono **[2]**.

Le pertinenze dell'abitazione nel diritto tributario

Nel sistema tributario, quando ci si riferisce al concetto di pertinenza, si intende quello definito dal codice civile. Non conta, dunque, la formale classificazione del bene o la sua astratta autonomia funzionale, bensì la destinazione durevole a servizio della cosa principale.

Ne deriva che l'effettiva e concreta destinazione della cosa al servizio ed ornamento dell'altra deve essere considerata una relazione implicante aspetti, oltre che oggettivi, anche soggettivi, riferibili alla **volontà del proprietario** (o dell'avente diritto), e non può essere di per sé esclusa dalla sola ricorrenza di circostanze di rilievo eminentemente formale, come ad esempio la distinta iscrizione in catasto della pertinenza.

Bonus prima casa terreno "non graffato" all'edificio

Secondo una recente sentenza della **Commissione Tributaria Provinciale di Sondrio [3]**, se il terreno annesso all'abitazione soddisfa di fatto il requisito della



pertinenzialità al fabbricato ad uso abitativo principale, avendone i presupposti oggettivo (collegamento funzionale e contiguità) e soggettivo (volontà concreta da parte del soggetto avente titolo di destinare la pertinenza -terreno- a servizio e ornamento della cosa principale -fabbricato-) deve essere fiscalmente trattato in modo agevolato come il **bene principale prima casa**.

La pertinenza dunque è tale anche se il terreno risulta al catasto con un **mappale diverso** da quello dell'abitazione e anche se non risulta "graffato" all'edificio principale.

In sintesi, dunque, la pertinenza di fatto supera la pertinenza documentale: la volontà del contribuente di destinare il terreno o altro bene in modo durevole all'abitazione prevale sui diversi dati catastali dai quali si desumerebbe l'autonomia rispetto all'edificio principale.

Ne discende l'applicazione delle **agevolazioni prima casa anche alle pertinenze "non graffate"**, purché di fatto a servizio dell'abitazione.

Note:

[1] Art. 817 cod. civ.

[2] TAR Napoli sent. n. 2474/2014.

[3] CTP Sondrio, sent. n. 4/2018.