

Roma, 16 febbraio 2006

**OGGETTO: Istanza d'Interpello - ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.
XY**

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione del d.P.R. n. 131 del 1986, è stato esposto il seguente

QUESITO

La Signora XY ha acquistato un appartamento e un box siti nel comune di, con atto del 10/5/2005, fruendo delle agevolazioni c.d. 'prima casa'.

Ora la contribuente vuole procedere al frazionamento della casa per cedere una parte della stessa come unità abitativa indipendente. Per consentire il frazionamento, il Comune di esige un atto di asservimento del box al nuovo appartamento che si andrà a ricavare dall'attuale abitazione e quindi il box dovrà essere ceduto unitamente al nuovo appartamento.

La contribuente sostiene che in esito a questa operazione di frazionamento resterà proprietaria di un appartamento di dimensioni inferiori che manterrà le caratteristiche di abitazione e risponderà alle necessità abitative della sua famiglia. Fatta questa premessa, la Signora XY chiede se tale operazione comporterà la revoca delle agevolazioni 'prima casa' sia per l'immobile che per il box.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La signora XY ritiene che l'operazione sopra descritta non comporti la revoca delle agevolazioni 'prima casa' per quanto riguarda l'unità immobiliare adibita ad abitazione, non trattandosi di una vendita totale dell'abitazione ma della riduzione delle sue dimensioni mediante la cessione di una porzione non significativa della stessa. La vendita del box, al contrario, causerà la decadenza dalle agevolazioni sullo stesso, con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente, si ritiene opportuno individuare i requisiti richiesti dalla vigente normativa per poter fruire delle agevolazioni c.d. 'prima casa' nonché le cause di decadenza dalle stesse, così come disciplinate dalla nota II-bis) all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con d.P.R. 26.04.1986, n. 131.

Tale nota al comma 1, punti a), b) e c) stabilisce i requisiti oggettivi e soggettivi dell'agevolazione e, inoltre, al comma 4, individua le ipotesi di decadenza.

In particolare, sono cause di decadenza dal beneficio la dichiarazione mendace di possesso dei requisiti necessari - c.d. mendacio iniziale - ovvero il trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici 'prima casa' prima del decorso di cinque anni dalla data del loro acquisto.

Con riferimento al quesito posto dalla istante, concernente il caso in cui il contribuente, dopo aver acquistato con il beneficio 'prima casa' un immobile e un box, successivamente (ma prima del decorso di 5 anni) rivende una quota-parte dell'immobile, unitamente al box, deve ritenersi che il contribuente decada

parzialmente dall'agevolazione limitatamente alla quota-parte dell'immobile ceduto e del box.

Nel caso in esame, la porzione di casa ceduta è idonea a costituire di per sé un'altra unità abitativa. Inoltre, per consentire il frazionamento, il Comune esige un atto di asservimento del box al nuovo appartamento che si andrà a ricavare dalla divisione dell'attuale abitazione. Anche in questo caso – anche se l'immobile che resta di proprietà dell'istante sia idoneo a soddisfare le necessità abitative della sua famiglia - la vendita prima del decorso del termine quinquennale determina la decadenza parziale dall'agevolazione per la parte di immobile venduto e per il box.

Conseguentemente, sul valore del bene trasferito sono dovute le imposte ordinarie e la sanzione del 30 per cento di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, del Testo Unico dell'imposta di registro.

Ai sensi del comma 4 della citata nota, infatti, "In caso (...) di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte". Così come il regime di favore trova applicazione anche con riferimento all'acquisto di una quota di abitazione (cfr. circolare n. 19 dell'1 marzo 2001, paragrafo 2.2.3), allo stesso modo deve ritenersi che la vendita di una quota o di una parte di essa determini la decadenza per la quota o porzione di immobile ceduta.

In tal senso, il richiamo – contenuto nella menzionata norma – al “trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati” deve intendersi riferito anche alle quote o porzioni di immobili.

La risposta di cui alla presente viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.