

Negata l'agevolazione prima casa per i trulli diroccati

Imposte indirette

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 31 AGOSTO 2019 | Angelo Busani, Elisabetta Smaniotto

L'acquisto di un magazzino di 138 metri quadri, di categoria catastale C/2, da destinare a pertinenza di un'abitazione di lusso, di categoria A/1, può avvalersi dell'agevolazione "prima casa"; invece, non se ne può avvalere il contribuente che acquista quattro trulli diroccati con annessi pollaio e deposito (categoria F/2, manufatti "collabenti" inagibili) al fine della loro ristrutturazione a uso residenziale. Se sulla prima affermazione (risposta a interpello 362 del 30 agosto 2019) si può anche concordare perché, in punto di "stretto diritto", nel caso specifico, un ragionamento a favore dell'agevolazione, in effetti, è plausibile, suscita d'altro canto stupore la seconda affermazione (contenuta nella risposta a interpello 357) in quanto è consolidata nel sistema l'idea che con l'agevolazione "prima casa" si possano comprare sia fabbricati che già siano abitazioni immediatamente abitabili, sia case in corso di costruzione o ristrutturazione, sia manufatti che non sono abitativi ma lo diventeranno in seguito all'effettuazione di appositi interventi. Tornando alla risposta 362, l'argomento tecnico-giuridico che conduce le Entrate a dare luce verde è che l'appartamento è di categoria A/1 ma era di categoria A/2 quando venne comprato; ed essendo stato di categoria A/2, l'atto del suo acquisto poté beneficiare dell'agevolazione (oggi non si potrebbe "a causa" della categoria A/1). E se oggi all'appartamento viene aggiunta una pertinenza, l'acquisto merita l'agevolazione avendo a oggetto un bene da destinare a servizio di un'abitazione comprata con l'agevolazione prima casa. Circa invece la risposta 357, la giurisprudenza ha sancito in non poche occasioni la spettanza dell'agevolazione prima casa all'acquisto di fabbricati non abitativi, in vista della trasformazione in abitazioni: la stessa risposta 357 menziona il caso deciso da Cassazione 18300/2004, ma a esso possono essere aggiunti, oltre quelli osservati in molte sentenze di merito, quelli decisi dalla Commissione tributaria centrale (8269/1987) e dalla Cassazione (7259/1995, 5297/2001, 14396/2013). Nella decisione 7259 si legge che sarebbe "irragionevole" non estendere l'agevolazione prima casa nell'ipotesi dell'acquisto di fabbricati non abitativi finalizzati a essere adibiti a uso residenziale in quanto «non vi sono ragioni per intendere restrittivamente la fattispecie delineata dal legislatore»; mentre nella recente decisione 14396 si legge che «è applicabile l'agevolazione prima casa al trasferimento di immobile che, al momento dell'atto, risulta accatastato come magazzino ma per il quale si sia poi proceduto alla domanda di variazione catastale e che successivamente all'atto venga destinato ad abitazione principale». © RIPRODUZIONE RISERVATA