

Imposte indirette. Acquisto e accorpamento

Bonus prima casa salvo anche senza fusione in catasto

L'acquisto di un'abitazione con l'agevolazione prima casa, per accorparla a un'altra abitazione, già di proprietà del contribuente, non deve necessariamente essere seguito da una fusione delle due unità immobiliari sotto il profilo catastale, essendo sufficiente il loro accorpamento "materiale". Di conseguenza, non esiste un obbligo del contribuente di effettuare l'accorpamento catastale entro un triennio dal giorno in cui ha effettuato l'acquisto agevolato della unità immobiliare finalizzato ad aumentare la superficie dell'abitazione precedentemente posseduta.

È quanto deciso dalla Ctr Lombardia (sezione di Brescia) nella sentenza 5072/67 del 23 novembre 2015 (presidente Palestra, relatore Zangrossi).

Nello stesso senso già si era espressa la Ctp di Massa Carrara, nella sentenza 249 del 30 luglio 2009, secondo la quale, nel caso di acquisto di due diversi immobili allo scopo di unirli per farne una sola abitazione, l'agevolazione «prima casa» può trovare applicazione anche se il contribuente non provvede a modificare le risultanze catastali (cosicché continui a risultare ancora l'esistenza di due immobili separati), purché effettivamente abbia operato la ristrutturazione in modo da costituire una sola abitazione. Infatti, secondo la Ctp, dovrebbe farsi riferimento alla destinazione effettiva del bene ceduto e non alle risultanze catastali.

Viceversa, in una risoluzione della Direzione regionale della Toscana dell'agenzia delle Entrate (2005/111098/C2 del 6 maggio 2005), con riferimento all'acquisto di due appartamenti facenti parte dello stesso fabbricato e posti su due piani diversi, strutturalmente collegabili per ottenere un'unica entità abitativa, è stato ritenuto che potesse essere applicata l'agevolazione prima casa sempre che l'alloggio risultante dall'unione dei due appartamenti non presentasse caratteristiche di lusso (in quell'epoca, l'agevolazione prima casa non poteva appunto essere concessa in caso di abitazioni di lusso). Pertanto, «l'Ufficio impositore non potrà, almeno in via definitiva, applicare l'agevolazione in parola qualora non si proceda all'unione delle unità immobiliari oggetto dell'acquisto oppure qualora l'unità immobiliare risultante dalla fusione possa essere qualificata come abitazione di lusso».

Sulla questione esaminata dalla Ctr Lombardia potrebbe avere peso anche l'osservazione (di cui però la sentenza non dà conto) secondo la quale, in base all'articolo 20, comma 1, del Rdl 652 del 13 aprile 1939 (è obbligatorio denunciare al Catasto «le variazioni nello stato e nel possesso» degli immobili, «le quali comunque implicano mutazioni» nel classamento catastale, e cioè, in base all'articolo 17 del Rdl 652/1939, le «mutazioni che avvengono ... nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe»), il termine per denunciare le «mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite» è stabilito «entro trenta giorni dal momento in cui esse si sono verificate» (articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del Dl 4/2006, convertito dalla legge 80/2006).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani