

I CHIARIMENTI DELLE ENTRATE ■ La mancanza del simbolo cartografico preclude gli incentivi prima casa

Pertinenze, stretta sugli sconti

L'area può beneficiare delle agevolazioni soltanto quando è «graffata» catastalmente all'abitazione

Agevolazione «prima casa» per l'area di pertinenza solo se "graffata" all'abitazione: con questa affermazione (che peraltro pare del tutto infondata), ribadita nella risoluzione 32/E del 16 febbraio 2006 in sede di risposta a un interpello, torna dunque alla ribalta l'argomento delle aree pertinenti alle abitazioni, già affrontato l'estate scorsa dall'agenzia delle Entrate nella circolare 38/E del 12 agosto 2005, con identica, opinabile conclusione.

Il Catasto e l'area di pertinenza delle abitazioni. Nella pratica professionale, sono tre i casi che si possono incontrare: **1** l'area censita al Catasto terreni e di fatto annessa a un fabbricato abitativo (censito al Catasto dei fabbricati) quale sua pertinenza; **2** l'area passata dal Catasto terreni alla partita I del Catasto dei fabbricati e di fatto annessa, quale pertinenza, a un fabbricato abitativo; **3** l'area come sopra passata dal Catasto terreni alla partita I del Catasto dei fabbricati e catastalmente "graffata" al fabbricato di cui costituisce pertinenza.

La "graffatura" catastale. La "graffa" è un simbolo cartografico (consistente in una specie di "uncino" che unisce due particelle catastali) utilizzato per rappresentare l'unicità di un elemento catastale nonostante la pluralità dei mappali o dei subal-



LA RISOLUZIONE

“ Nella recente circolare 38/E del 12 agosto 2005 è stata esaminata la possibilità di estendere l'agevolazione prima casa anche alle "aree scoperte" pertinenti, così classificabili ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile (cfr. circolare 19/E del 2001 punto 2.2.2), pervenendo alla conclusione che detta agevolazione può essere riconosciuta a condizione che le aree anzidette siano "graffate" al bene principale, vale a dire censite al catasto urbano unitamente ad esso. In mancanza di tale requisito, le aree in questione non possono considerarsi ai fini dell'agevolazione in questione "pertinenza" di un fabbricato urbano, anche se durevolmente destinate al servizio dello stesso. Non rileva, di conseguenza, che dette aree siano iscritte autonomamente al catasto terreni ovvero censite alla "partita 1" (aree di enti urbani e promiscui).

Agenzia delle Entrate, risoluzione 32/E ”

terni di cui esso si compone: in termini più semplici, se al mappale che individua il fabbricato viene graffato il mappale che identifica l'area di pertinenza, significa che vi è la rappresentazione cartografica di un elemento unitario (l'edificio con la sua area di pertinenza) pur nella pluralità dei suoi componenti.

Le pertinenze e l'agevolazione «prima casa». Sia sotto il profilo civilistico (articolo 818 del Codice civile), sia sotto il profilo fiscale (articolo 24 del Dpr 131/86), le pertinenze seguono le sorti del bene principale. Nella disciplina delle agevolazioni «prima casa» si trova peraltro un limite quantitativo

Decadenza anche parziale

Si decade parzialmente dall'agevolazione «prima casa» se si rivende, prima di cinque anni dall'acquisto, una porzione di quanto si è acquistato: è quanto affermato dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione 31/E del 16 febbraio 2006.

In caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con l'agevolazione «prima casa» 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 sanzione pari al 30 per cento della maggiore imposta dovuta rispetto a quella agevolata.

Il caso affrontato nell'interpello era quello dell'acquisto di un'abitazione con box pertinenziale e della successiva rivendita, oltre che dell'autorimessa, di una porzione dell'abitazione (resa autonoma); trattandosi della rivendita infraquinquennale solo di una porzione dell'abitazione oggetto dell'acquisto agevolato, il contri-

bute sosteneva di volersi assoggettare a decadenza per quanto riguardava la rivendita del box, ma non per quanto riguardava invece la rivendita di una parte dell'abitazione. Invece, l'Agenzia commina la decadenza non solo per la rivendita del box ma anche per la rivendita parziale dell'abitazione: una decadenza però non totale, ma parziale. Se, ad esempio, venne agevolato l'acquisto (a 200mila euro) di un'abitazione, di cui si rivende una parte (in ipotesi, il 45%) prima del decorso di un quinquennio, allora:

— su un valore pari al 45% del valore dell'acquisto originario (200mila euro) si applica l'imposizione ordinaria (anziché quella agevolata, che rimane limitata al 55% del valore dell'originario acquisto); e così, nell'esempio, su 90mila euro si paga l'imposta normale anziché quella agevolata;

— sulla differenza tra imposta ordinaria e imposta agevolata si sconta la sanzione del 30 per cento.

A.BU.

(articolo 1, comma 3, Tariffa, parte prima del Dpr 131/86): non si possono ottenere le agevolazioni per più di una unità immobiliare classificata nelle categorie C/2 (cantine), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie e posti auto).

"Graffatura" e pertinenza. Come detto, la graffatura è

un elemento cartografico, mentre la pertinenza è il rapporto che lega un bene (secondario) a un altro bene (principale) in ragione della destinazione del primo a essere elemento di ornamento o di servizio dell'altro (articolo 817 del Codice civile); il rapporto pertinenziale può collegare due beni mobili

(l'autovettura e l'autoradio), un mobile e un immobile (l'antenna televisiva della casa), oppure due immobili (il garage e l'abitazione).

La "graffatura" non incide dunque sulla sussistenza del rapporto pertinenziale, ma semplicemente lo certifica, senza tuttavia escludere che anche tra due beni non graffati possa comunque esistere una relazione di pertinenza; anzi, nella massima parte dei casi (si pensi al box di pertinenza di un appartamento), il rapporto pertinenziale esiste senza essere certificato da alcuna graffatura.

Quando quindi le Entrate affermano che «in mancanza» della graffatura dell'area al fabbricato «le aree in questione non possono considerarsi (...) "pertinenza" di un fabbricato urbano, anche se durevolmente destinate al servizio dello stesso», non solo per nulla dimostrano la conclusione raggiunta, ma danno per esatta una visione invece completamente errata della vicenda analizzata: e cioè che la pertinenza (e quindi la spettanza dell'agevolazione) non dipende da alcuna graffatura, ma da una oggettiva destinazione di un bene (l'area) a servizio od ornamento di un altro bene (l'abitazione).

ANGELO BUSANI

www.ilssole24ore.com/norme
Le risoluzioni dell'agenzia delle Entrate