

## Pertinenza prima casa: il caso dei terreni

di [Isabella Buscema](#)

Publicato il 12 Giugno 2019

In assenza del requisito della “graffatura” al bene principale agevolato, è possibile estendere il regime di favore c.d. “prima casa” al terreno?  
Quali sono le caratteristiche che deve avere un terreno per poter essere considerato pertinenza di una casa di abitazione e godere delle agevolazioni fiscali «prima casa» in acquisto?  
E’ corretto escludere dall’agevolazione, l’acquisto di un’area di pertinenza, non censita al catasto dei fabbricati unitamente al bene principale, ma autonomamente censita al catasto dei terreni?  
È legittima la prassi diffusa degli uffici dell’Agenzia delle Entrate di non riconoscere la sussistenza del rapporto pertinenziale tra un fabbricato residenziale e il terreno circostante qualora gli stessi siano, come peraltro è logico attendersi, diversamente accatastati: il primo al nuovo catasto edilizio urbano e il secondo al nuovo catasto terreni?

*In assenza del requisito della “graffatura” al bene principale agevolato, è possibile estendere il regime di favore c.d. “prima casa” al terreno?*



*Quali sono le caratteristiche che deve avere un terreno per poter essere considerato pertinenza di una casa di abitazione e godere delle agevolazioni fiscali «prima casa» in acquisto?*

*E’ corretto escludere dall’agevolazione l’acquisto di un’area di pertinenza, non censita al catasto dei fabbricati unitamente al bene principale, ma autonomamente censita al catasto dei terreni?*

*È legittima la prassi diffusa degli uffici dell’Agenzia delle Entrate di non riconoscere la sussistenza del rapporto pertinenziale tra un fabbricato residenziale e il terreno circostante qualora gli stessi siano, come peraltro è logico attendersi, diversamente accatastati: il primo al nuovo catasto edilizio urbano e il secondo al nuovo catasto terreni?*

### Dato normativo

Ai sensi del comma terzo della Nota II-bis) all’art. 1, Tariffa Parte Prima, d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, [Testo Unico imposta di registro](#), le agevolazioni per l’acquisto della “prima casa”, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma primo della medesima Nota II-bis), **spettano per**

**l'acquisto**, anche se con atto separato, **delle pertinenze della casa agevolata**, di cui alla lettera a) citata.

La norma dispone inoltre che **sono ricomprese tra le pertinenze agevolabili**, limitatamente a una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

## Pareri contrastanti in tema di pertinenza

Secondo un preciso orientamento<sup>[1]</sup> giurisprudenziale **un terreno può essere qualificato pertinenziale anche se non è accorpato catastalmente a un fabbricato**. La «graffatura»<sup>[2]</sup>, vale a dire l'**unione dei due beni immobili in catasto**, agevola l'attività di controllo dell'ente impositore, ma non può essere considerata decisiva per attribuire al terreno natura pertinenziale (Sentenza n. 9/2/2019 del 24 gennaio 2019 della Commissione tributaria provinciale di Sondrio; Commissione tributaria regionale di Milano, sezione XIX, sentenza 14/2016).

E' ben possibile ritenere che la graffatura rappresenti manifestazione inequivoca della volontà del proprietario di destinazione del terreno (area scoperta) a servizio od ornamento del fabbricato principale cui è agganciato; non può, al contrario, sostenersi che la mancata graffatura escluda automaticamente

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

**A partire da 15€ al mese**

**Scegli il tuo abbonamento**