

# Agevolazioni prima casa e pertinenze. Vendita della sola pertinenza: plusvalenza?

di [Gianfranco Antico](#)

Publicato il 10 Ottobre 2024

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa offrono significativi vantaggi fiscali, ma è essenziale comprenderne i requisiti e le condizioni per trarne pieno beneficio. Quali tipologie di immobili possono accedervi? Cosa fare se sei residente all'estero? E quali sono le regole per le pertinenze come box auto o magazzini? Approfondiamo tutti i dettagli e scopriamo come sfruttare al meglio queste agevolazioni, evitando errori.

Le **agevolazioni prima casa**, introdotte dalla legge 22 aprile 1982 n. 168, sono disciplinate dalla nota II - bis, dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, contenente il T.U. dell'imposta di registro. Successivamente, l'art. 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'art.26, comma 1, del D.L. 12 settembre 2013, n. 104, conv. con modif. dalla legge 8 novembre 2013, n. 128, e dall'art.1, comma 608, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ha introdotto, a decorrere **dal 1° gennaio 2014, rilevanti modifiche al regime impositivo applicabile**, ai fini delle imposte indirette, agli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari.

## Quali immobili godono delle agevolazioni prima casa?

Gli **immobili ammessi al beneficio** sono le abitazioni appartenenti alle seguenti categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile);
- A/3 (abitazioni di tipo economico);
- A/4 (abitazioni di tipo popolare);
- A/5 (abitazione di tipo ultra popolare);
- A/6 (abitazione di tipo rurale);
- A/7 (abitazioni in villini);
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

L'agevolazione non è ammessa, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico). In questo nostro intervento puntiamo



l'attenzione sulle pertinenze, verificando altresì alcune questioni pratiche che possono sorgere nel caso di successiva vendita separata.

## Le condizioni generali

La prima condizione per poter godere delle agevolazioni fiscali è che **l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o nel Comune nel quale svolga la propria attività, incluse quelle senza remunerazione** (come, ad esempio, le attività di studio, di volontariato e sportive<sup>[1]</sup>). Evidenziamo che la **Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 24488 del 10 agosto 2023**, ha affermato che, ai fini delle agevolazioni prima casa, il termine per il trasferimento della residenza non è sollecitatorio bensì perentorio, così che detto trasferimento, elemento costitutivo del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato, rappresenta un obbligo del contribuente verso il Fisco, dovendosi però tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità alla parte obbligata e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento. Inoltre, nell'atto di acquisto (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti<sup>[2]</sup>) **è necessario che l'acquirente dichiari:**

- di voler stabilire la residenza nel comune di acquisto dell'immobile, se non vi si trova già o se in questo non si trova la sua sede dell'attività;
- di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel comune dove è situato l'immobile acquistato;
- di non essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione

## 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