
Anche il lastrico solare gode delle agevolazioni prima casa

di [Francesco Buetto](#)

Pubblicato il 18 Aprile 2013

Il lastrico solare, quale pertinenza dell'immobile su cui insiste (si tratta infatti della porzione di terrazzo scoperto, destinata a servizio e ornamento dell'immobile stesso), gode delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

Con la sentenza n. 6259 del 13 marzo 2013 (ud. 7 febbraio 2013) **la Corte di Cassazione ha concesso le agevolazioni prima casa anche sul lastrico solare, quale pertinenza dell'immobile sul quale insiste, trattandosi di porzione di terrazzo scoperto, destinata a servizio e ornamento dell'immobile stesso.**

Lastrico solare e agevolazioni prima casa - La sentenza

Ai sensi del comma 3 della nota 2 bis, modificata dalla L. n. 549 del 1995, art. 3, c. 131,

"le agevolazioni di cui al comma 1 ... spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile ... sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad 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".

Per la Suprema Corte,

“il tenore letterale della norma consente di ritenere che l'ultimo inciso serva a ricomprendere tra le varie pertinenze, sulla base della nozione civilistica di pertinenze dell'immobile, di cui all'art. 817 c.c., ai fini fiscali, anche le unità immobiliari ivi specificate, senza alcuna esclusione della categoria generale.

L'alinea indicato non ha, quindi, valore esaustivo delle pertinenze a cui può essere estesa l'agevolazione prima

casa, ma solo valenza complementare alla categoria generale di pertinenza di rilievo civilistico, ricomprendente i beni destinati in modo durevole al servizio e ornamento di altro immobile, tra cui va ricompreso anche il lastrico solare di proprietà esclusiva dell'acquirente.



Peraltro per qualificare un lastrico solare come parte comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 1, è necessaria la sussistenza di connotati strutturali e funzionali, di cui prova manca nel caso di specie, comportanti la materiale destinazione del bene al servizio e godimento di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari (cfr Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22466 del 04/11/2010).

Il mero rilievo della proprietà comune in capo ai condomini, ex art. 1117 c.c., del lastrico solare, non supportato da alcun elemento probatorio, non è idoneo a inficiare il presupposto implicito della esclusiva proprietà in capo agli intimati, deducibile dall'atto di acquisto. Non è necessario, inoltre, al fine dell'agevolazione, che il bene sia censito unitamente all'immobile principale, non richiedendosi tale presupposto dalla normativa di riferimento, spettando le agevolazioni anche per l'acquisto delle pertinenze con atto separato”.

Agevolazioni prima casa: la norma

Le agevolazioni “ prima casa” (introdotte dalla legge 22 aprile 1982, n. 168, e disciplinate dalla nota II bis, dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al T.U. n. 131/86, in materia di imposta di registro, aggiunta dall'art. 16 del D.L. n. 155 del 22 maggio 1993, convertito dalla legge n. 243 del 19 luglio 1993, con contestuale modifica del comma 1 del citato art. 16, nonchè dal D.Lgs. n. 437/90, dal D.P.R. n. 643/72 e dalla Tabella A, parte seconda e terza, allegata al D.P.R. n. 633/72) sono sempre in primo piano per il

tortuoso quadro normativo.

In pratica, l'applicazione di benefici fiscali è prevista per gli atti a titolo oneroso che comportano il trasferimento della piena proprietà o della nuda proprietà, abitazione, uso ed usufrutto relativi ad unità immobiliari non aventi le caratteristiche d'abitazioni di lusso, secondo quanto previsto dal D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969.

Il regime agevolato attualmente in vigore (cfr. art. 3 c. 131 della legge n. 549/95 ed art. 7 c. 6 della legge n. 488/99) prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura ridotta (3%) o alternativamente l'Iva con aliquota ridotta (4%), e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Per poter godere delle agevolazioni fiscali è necessario che :

- l'abitazione oggetto di trasferimento sia un'abitazione "non di lusso" (anche se non ultimata, purchè rimanga l'originaria destinazione) secondo quanto indicato dal già citato D.M. 2 agosto 1969 e pertanto riconducibile nelle categorie catastali comprese tra A1 e A11, esclusa l'A10;
- l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza¹ o nel Comune nel quale svolga la propria attività, incluse quelle senza remunerazione; per gli italiani trasferiti all'estero per motivi di lavoro, l'immobile deve essere situato nel comune dove ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro (che può essere anche un soggetto non imprenditore) , mentre per i cittadini emigrati l'abitazione può essere la prima casa, ovunque ubicata, nel territorio nazionale²;
- nell'atto di acquisto (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti) l'acquirente dichiarare:
- di voler stabilire la residenza nel comune dell'acquisto, se non vi si trova già o se in questo non si trova la sua sede dell'attività (vedi sopra);
- 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 (se si è già goduto dei benefici prima casa è possibile goderne nuovamente se quanto acquistato in passato non è più nella titolarità del soggetto acquirente, all'atto del nuovo acquisto);

- di non essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione legale, in tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, anche nuda, o di diritti reali di godimento su altra casa di abitazione acquistata dall'acquirente o dal coniuge con le agevolazioni prima casa, a partire da quelle previste dalla legge 22.04.82 n. 168 (la titolarità di una sola quota di altra casa, non in comunione con il coniuge, non impedisce l'acquisto agevolato).

L'acquirente decade dai benefici goduti ogniqualvolta l'Amministrazione Finanziaria accerti la mendacità della dichiarazione resa di possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi, o non trasferisce entro 18 mesi la residenza nel comune in cui è situato l'immobile, oppure venda, o effettui una donazione, prima di cinque anni dell'acquisto e non proceda al riacquisto, entro 1 anno dall'alienazione, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Nell'ipotesi di decadenza l'acquirente deve corrispondere la differenza d'imposta, gli interessi di mora e la sanzione amministrativa del 30%.

La sanzione, tuttavia, non si applica qualora la dichiarazione mendace prestata in sede di contratto preliminare sia determinata da eventi successivi non dipendenti dalla volontà dell'acquirente, per esempio acquisizione di un immobile idoneo per abitazione, per successione mortis causa.

17 aprile 2013

Francesco Buetto

1 Cfr. R.M. n. 76/E del 26 maggio 2000

2 Con la circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 l'Amministrazione finanziaria ha fornito numerosi chiarimenti sui diritti ed i doveri di chi acquista la prima abitazione agevolata, rivedendo, talvolta, posizioni precedentemente assunte. Sul punto specifico della residenza viene rilevato che ai fini della corretta valutazione del requisito, dovrà considerarsi che il cambio di residenza si considera avvenuto nella stessa data in cui l'interessato rende al comune, ai sensi dell'art. 18, cc. 1 e 2, del D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223 (regolamento anagrafico della popolazione residente) la dichiarazione di trasferimento (cfr. circolare n. 1/E del 1994, capitolo I, paragrafo 2, lettera b). In tema di residenza, dopo

l'intervento di prassi n. 38/2005, la risoluzione n. 140/E del 10 aprile 2008, ha precisato che "... per il godimento dell'agevolazione prima casa non è più previsto l'obbligo di adibire l'immobile ad abitazione principale (v. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E). Il venir meno del predetto obbligo, però, non esclude che vi sia un nesso causale tra l'agevolazione prima casa e l'immobile acquistato fruendo di detta agevolazione". Ciò detto, continua la risoluzione, "è fondato ritenere, infatti, che il legislatore, in considerazione della rilevanza sociale che riveste la casa di abitazione di proprietà, abbia inteso agevolare l'acquisto anche nell'ipotesi in cui il beneficiario stabilisca la residenza in un altro immobile, purché quest'ultimo sia ubicato nello stesso comune dove si trova quello acquistato con l'agevolazione prima casa". Alla luce di quanto precede, le Entrate ritengono che il mancato stabilimento nel termine di legge della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa non comporti decadenza dall'agevolazione in trattazione qualora tale evento sia dovuto ad una causa di forza maggiore, sopraggiunta in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto di acquisto dell'immobile.