

Box auto e agevolazioni prima casa

Si applica l'agevolazione prima casa anche nel caso in cui uno dei due coniugi (sposati in regime di separazione dei beni) proprietario del 50% dell'abitazione, acquisti un box auto con atto separato. È quanto si apprende dalla risposta ad interpello n. 901-519/2023 della DRE Piemonte.

La Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, al comma 3, ricorda che se si acquistano, anche con atto separato, delle pertinenze dell'immobile abitativo prima casa, è possibile applicare l'imposta di registro con aliquota del 2% o beneficiare dell'IVA al 4% (agevolazioni prima casa) dove *“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”*.

Considerando quindi le pertinenze accatastate come C/2, C/6 o C/7, l'agevolazione prima casa si applica nei limiti di un'unità per ciascuna categoria. Nel caso esaminato dalla DRE del Piemonte, il box auto acquisito con atto separato dall'abitazione principale, può beneficiare delle agevolazioni prima casa solo se le agevolazioni non siano già state applicate ad un'altra pertinenza classificata C/6.

L'aspetto che destava qualche dubbio era il fatto che il box veniva acquistato da solo uno dei coniugi in regime di separazione dei beni mentre entrambi erano comproprietari dell'abitazione principale. L'articolo 817 c.c. chiarendo che *“le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa”* e che la destinazione pertinenziale *“può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima”*, consente di applicare i benefici prima casa anche al box in questione. Il codice civile richiede solamente che tra il bene principale e la pertinenza vi sia la sussistenza di un elemento oggettivo (materiale destinazione della pertinenza a servizio del bene principale) e di un elemento soggettivo (volontà del proprietario di porre i due beni durevolmente in rapporto di strumentalità).

Anche la disciplina fiscale permette l'applicazione dei benefici prima casa alle pertinenze con il limite quantitativo di una per ogni categoria catastale C/2, C/6 o C/7, in quanto non si verifica il rischio di moltiplicazione del beneficio sulle pertinenze, considerando che il limite quantitativo è ancorato all'immobile principale.

È corretto quindi quanto stabilito dalla DRE Piemonte, ricordando che nel caso venga acquistata un'ulteriore pertinenza della stessa categoria, non sarà possibile applicare le agevolazioni prima casa ma bensì le imposte indirette ordinarie. Tale regime si applica anche nel caso in cui fosse l'altro coniuge ad acquisire la seconda pertinenza, in quanto abbiamo stabilito che il limite quantitativo si applica all'immobile principale e non all'acquirente.