

**CIRCOLARE N. 38/E****Direzione Centrale Normativa e Contenzioso****Roma, 12 agosto 2005****OGGETTO: Agevolazioni fiscali per l'acquisto della c.d. "prima casa" – Art. 1,**Tariffa parte prima, nota *II-bis*), D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131

.....OMISSIS .....

**7. PERTINENZE**

L'articolo 817 del codice civile stabilisce che: *"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima"*.

Il rapporto pertinenziale tra due beni ricorre, quindi, in presenza dei seguenti presupposti:

- *presupposto oggettivo*, ossia la destinazione durevole e funzionale a servizio o ad ornamento intercorrente fra un bene e un altro di maggior importanza (c.d. bene principale) per il miglior uso di quest'ultimo;
- *presupposto soggettivo*, ossia la volontà del proprietario della cosa principale o di chi sia titolare di un diritto reale sulla medesima, diretta a porre la pertinenza in un rapporto di strumentalità funzionale con la cosa principale.

Inoltre, in base al successivo articolo 818 del codice civile, se non diversamente disposto, alle pertinenze si applica lo stesso regime giuridico stabilito per la cosa principale.

Il principio civilistico trova applicazione anche ai fini fiscali: l'articolo 21, comma 3, del *TU Registro*, stabilisce che *"le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio o ornamento sono destinate"*.

Inoltre, anche in tema di agevolazioni prima casa, il comma 3 della nota *II-bis*, dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, del *Testo Unico Registro*, dispone che l'agevolazione "prima casa", ricorrendo le condizioni di cui alle lettere *a)*, *b)* e *c)*, del comma 1, spetta pure per l'acquisto *"... anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente a una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), che siano destinate di fatto in modo durevole a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato"*.

L'agevolazione in esame, quindi, si applica limitatamente a ciascuna pertinenza classificata nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, anche se detta pertinenza è situata in prossimità dell'abitazione principale, purché la stessa risulti destinata in modo durevole al servizio della casa di abitazione (cfr. *circolare n. 19/E del 1 marzo 2001, punto 2.2.2, e circolare n. 1 del 2 marzo 1994, cap. 1, paragrafo IV, punto 3*).

Le condizioni di cui alle lettere *a)*, *b)* e *c)*, della nota *II-bis* dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al *Testo Unico Registro*, devono ricorrere anche nell'ipotesi in cui le pertinenze siano state acquistate con atto separato, qualora le stesse siano destinate *"in modo durevole a servizio o ad ornamento"* dell'abitazione principale per il cui acquisto si è già beneficiato dell'agevolazione.

L'agevolazione in parola non si applica qualora la pertinenza non possa essere oggettivamente destinata in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale, circostanza, quest'ultima, che normalmente ricorre, ad esempio, qualora il bene pertinenziale è ubicato in un punto distante o addirittura si trovi in un comune diverso da quello dove è situata la "prima casa".

.....OMISSIS.....