

Risoluzione del 05/10/2010 n. 94 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa

Consulenza giuridica – Uffici dell'Amministrazione finanziaria – Direzione Regionale - IVA - N. 127-undecies) della Tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972

Testo:

Quesito

È stata riscontrata una difformità di trattamento del contribuente nel caso di cessioni imponibili ad IVA di un immobile abitativo, oggetto di agevolazione prima casa, e di due pertinenze censite nella medesima categoria catastale C6 (autorimesse).

Più precisamente, alcuni uffici ritengono che sul valore imponibile della seconda pertinenza vada applicata l'aliquota del 10 per cento, altri ritengono invece applicabile l'aliquota ordinaria del 20 per cento.

È stato richiesto, pertanto, di conoscere quale sia l'aliquota IVA corretta, al fine di pervenire ad un'uniforme applicazione su tutto il territorio nazionale delle norme che disciplinano la materia e che hanno ingenerato difformità interpretative.

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

A parere della Direzione istante la seconda pertinenza deve scontare l'aliquota ordinaria del 20 per cento trattandosi di un immobile strumentale per natura ceduto in regime di imponibilità.

Diversamente, sconterà l'aliquota agevolata del 10 per cento qualora si tratti di:

- un immobile che rappresenta una porzione di fabbricato a prevalente destinazione abitativa, ai sensi della legge n.408/ 1949 (conosciuta come legge Tupini) ceduto direttamente dall'impresa costruttrice (n. 127-undecies della Tabella A, parte III, allegata al d.p.r. n.633/1972));
- un parcheggio realizzato ai sensi della legge n.122/1989 (conosciuta come legge Tognoli) ;
- una porzione di fabbricato ceduta dall'impresa che ha effettuato interventi di recupero sullo stesso bene di cui all' art. 31 della legge n.457/1978, esclusi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dello stesso articolo.

Parere della Direzione

Il quesito verte sulla individuazione del corretto trattamento fiscale da riservare, ai fini IVA, alla cessione della seconda pertinenza di un immobile abitativo, oggetto di agevolazione prima casa, al cui servizio è già posto un altro immobile della medesima categoria catastale.

Come noto, il terzo comma della nota II-bis, all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR (testo unico dell'imposta di registro approvato con d.p.r. n.131/1986), consente di estendere le agevolazioni prima casa alle pertinenze dell'immobile abitativo, acquistato in regime agevolato, purché le stesse siano classificate o classificabili nelle categorie catastali C2, C6 e C7 e limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria.

Con la circolare n.12/E del 1° marzo 2007, l'Amministrazione finanziaria ha avuto modo di precisare che la sussistenza del vincolo pertinenziale, rendendo

il bene servente una proiezione del bene principale, consente di attribuire alla pertinenza la medesima natura del bene principale.

Analogo principio trova espressione nella risoluzione n.139/E del 20 giugno 2007 secondo cui i fabbricati strumentali per natura, che costituiscono tuttavia pertinenze di immobili abitativi, acquistano per attrazione la natura di immobili abitativi.

Peraltro, una volta riconosciuta la qualificabilità della seconda pertinenza come immobile abitativo, occorre escludere che alla cessione della stessa possa applicarsi l'aliquota del 4 per cento, atteso che la normativa sulla prima casa, sopra richiamata, consente di agevolare una sola pertinenza per ciascuna categoria.

Per tale motivo, la citata risoluzione n.139/E/2007 precisa che la seconda pertinenza deve essere trattata come un fabbricato abitativo diverso dalla prima casa; pertanto, la relativa cessione in regime di imponibilità IVA comporta l'applicazione dell'aliquota agevolata del 10 per cento prevista dal n. 127-*undecies*) della Tabella A, parte III, allegata al d. p .r. n.633/1972

.

Le Direzioni Regionali e Provinciali vigileranno affinché le istruzioni impartite ed i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.