



Ho necessità di inserire un lastrico solare, categoria catastale F/5, come pertinenza di prima casa per richiedere le relative agevolazioni. Come mai non è possibile farlo?

Le specifiche ministeriali attualmente in vigore permettono di richiedere le agevolazioni prima casa per gli immobili ricadenti nelle seguenti categorie:

- "P": abitazione principale (categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11 o F/3)
- "X": pertinenza di abitazione principale (categorie C/2, C/6 o C/7)
- "Y": pertinenza in assenza di abitazione principale già in possesso dell'avente diritto
- "Z": abitazione contigua (categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11 o F/3)

come si vede è esclusa la categoria F/5.

Il problema quindi non dipende dal programma DE.A.S., che potrebbe tranquillamente permetterne l'imputazione, con il risultato che il file XML prodotto sarebbe certamente scartato per presenza di errori bloccanti e sarebbe impossibile trasmetterlo.

Si riporta di seguito un estratto delle specifiche tecniche ministeriali:

L'agevolazione "X" o "Y" può essere presente per uno stesso soggetto una sola volta per ciascuna delle categorie: C/2, C/6, C/7

E' pur vero che la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 6259 del 13 marzo 2013:

- ha precisato che l'elencazione fornita dal legislatore, con riferimento alle pertinenze classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, sia da ritenersi esemplificativa e non esaustiva delle pertinenze agevolabili ***

- ha ritenuto applicabili le agevolazioni fiscali sulla prima casa anche sul lastrico solare di proprietà esclusiva del condomino, censito autonomamente rispetto all'unità immobiliare principale

ma fino a quando non verranno modificate le specifiche tecniche ed il relativo modulo di controllo non sarà possibile trasmettere dichiarazioni di successione contenenti richieste di agevolazione prima casa per immobili censiti nella categoria F/5.

**** Ai sensi del comma tre della nota 2 bis, modificata dalla Legge n. 549 del 1995, articolo 3, comma 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".*

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'articolo 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.