

Secondo box auto con IVA al 10%

L'aliquota del 4% è applicabile solo alla prima pertinenza dell'immobile oggetto di agevolazione "prima casa"

/ **Marco PEIROLO**

La cessione della **seconda pertinenza** di un immobile abitativo, oggetto di **agevolazione "prima casa"**, al cui servizio è già posto un **altro immobile** della stessa categoria catastale, è soggetto a IVA con l'aliquota ridotta del **10%**.

Con questa risposta, contenuta nella risoluzione n. 94 di ieri, 5 ottobre 2010, l'Agenzia delle Entrate conferma l'analoga posizione espressa nella risoluzione n. 139 del 20 giugno 2007.

Innanzitutto, è opportuno osservare che, ai fini IVA, la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla **classificazione catastale** dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo (si veda la circolare dell'Agenzia delle Entrate 4 agosto 2006, n. 27). In particolare, sono qualificabili come fabbricati o porzioni di fabbricato ad uso abitativo le unità immobiliari urbane classificate o classificabili nelle categorie del gruppo A, eccetto gli A/10; i fabbricati o porzioni di fabbricato strumentali sono, invece, le unità immobiliari urbane classificate o classificabili nelle categorie dei gruppi B, C, D, E, nonché nella categoria A/10.

Il regime IVA delle cessioni immobiliari dipende, dunque, dalla classificazione catastale del fabbricato alla **data del rogito**, che rappresenta il momento di effettuazione dell'operazione, anche nel caso in cui sia intervenuto un **cambio di destinazione d'uso** dell'immobile: da strumentale ad abitativo o viceversa (si veda la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 58 del 21 febbraio 2008).

L'Amministrazione finanziaria ha, tuttavia, precisato 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 (si veda la circolare dell'Agenzia delle Entrate 1° marzo 2007, n. 12, § 2). In tale ipotesi, il trattamento IVA dell'im-

mobile pertinenziale non dipende più dalla sua classificazione catastale, bensì da quella dell'immobile principale. Quindi, se quest'ultimo è un fabbricato abitativo, tale si considera anche l'autorimessa, benché si tratti di un immobile strumentale, essendo classificata nella categoria C/6. Laddove, poi, il fabbricato di civile abitazione abbia beneficiato dell'**agevolazione "prima casa"**, la stessa compete anche in relazione all'acquisto delle relative pertinenze, ancorché acquistate con atto separato (comma 3, primo periodo, della nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR n. 131/1986).

Le pertinenze devono rientrare nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7

L'estensione dell'agevolazione alle pertinenze dell'immobile abitativo presuppone, però, che le stesse siano classificate o classificabili nelle categorie catastali **C/2** (cantine, soffitte, magazzini), **C/6** (autorimesse, rimesse, scuderie) e **C/7** (tettoie chiuse o aperte), limitatamente ad **una sola pertinenza per ciascuna categoria** (comma 3, secondo periodo, della nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR n. 131/1986).

Nel caso affrontato dalla risoluzione n. 94/2010, in cui si effettua la cessione, imponibile IVA, di un immobile abitativo, oggetto di agevolazione "prima casa", e di due pertinenze classificate nella medesima categoria catastale (C/6), solo alla **prima pertinenza** si applica l'aliquota ridotta del **4%** (di cui al n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al DPR n. 633/1972); alla **seconda pertinenza**, che assume comunque natura di fabbricato abitativo, si applica invece l'aliquota agevolata del **10%** (di cui al n. 127-undecies della Tabella A, Parte III, allegata al DPR n. 633/1972).