



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di TRENTO Sezione 1, riunita in udienza il 10/05/2024 alle ore 09:00 in composizione monocratica:

**SERAIO GIUSEPPE**, Giudice monocratico

in data 10/05/2024 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sul ricorso n. 153/2023 depositato il 30/05/2023

**proposto da**

Ricorrente\_1 - CF\_Ricorrente\_1

**Difeso da**

Difensore\_1 - CF\_Difensore\_1

**ed elettivamente domiciliato presso** Email\_1

**contro**

Ag. Entrate Direzione Provinciale Di Trento

**elettivamente domiciliato presso** Email\_2

**Avente ad oggetto l'impugnazione di:**

- AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. 22026066955 REGISTRO

- AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. 22026066955 IPOTECARIE E CATASTALI-IMPOSTA IPOTECARIA

**a seguito di discussione in pubblica udienza**

**Richieste delle parti:**

**Ricorrente/Appellante:** (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

**Resistente/Appellato:** (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con ricorso sub n.° 153/2023 il notaio Ricorrente\_1 ha impugnato l'avviso di liquidazione emesso dall'Agenzia delle Entrate di Trento avente ad oggetto l'addebito rispettivamente di € 1.000,00 a titolo di imposta di registro e di € 50,00 per imposta ipotecaria applicata in relazione al trasferimento di una pertinenza immobiliare con l'agevolazione prima casa.

Esponeva il ricorrente che in data 29 settembre 2022 aveva rogitato l'atto traslativo del bene principale costituito da immobile abitativo, liquidando per esso e per le pertinenze l'imposta di registro con le agevolazioni prima casa.

Ciò posto, l'ufficio aveva provveduto a determinare l'imposta dovuta, avendo escluso l'applicabilità dei benefici fiscali per le pertinenze.

L'attivazione dell'autotutela da parte del ricorrente, non aveva portato a risultati soddisfacenti perché l'amministrazione finanziaria aveva confermato il proprio indirizzo restrittivo in tema di riconoscimento dell'agevolazione prima casa.

Nel contestare la legittimità della pretesa fiscale, il ricorrente ricordava che ai sensi dell'art. 817 c. c. sono pertinenze i beni destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di altro bene e che l'art. 818 c.c. . precisa ulteriormente che *“gli atti e i rapporti giuridici che hanno ad oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto.”*

In ambito fiscale analoghe disposizioni normative prevedono che le pertinenze seguano le sorti del bene principale.

Aggiungeva che il contrasto fra le parti si riferiva alla corretta interpretazione del comma 3 della nota II-bis dell'art. 1 della tariffa - Parte Prima – allegata al T.U. in materia di registro che recita: *“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”*.

Secondo il ricorrente la norma va interpretata nel senso che pone un limite quantitativo all'acquisto con agevolazione prima casa di una soltanto per categoria delle pertinenze classificate catastalmente C/2, C/6 e C/7, ma non sono escluse dall'agevolazione altre pertinenze, con differenti attribuzioni di categorie catastali, le quali, possono anche essere più di una.

A diversa valutazione era pervenuta l'Agenzia delle Entrate la quale, costituendosi in giudizio, ha insistito nelle istruzioni impartite nella Circolare ministeriale 12/08/2005 n. 38, volte ad un'interpretazione limitativa dell'ammissibilità delle pertinenze che possono beneficiare dell'agevolazione fiscale.

In questa prospettiva soltanto gli immobili pertinenziali compresi nelle categorie elencate nella nota allegata al DPR n.° 131/86 possono fruire dell'agevolazione dovendosi ritenere che tali categorie indicate siano tassative e non abbiano un valore meramente esemplificativo.

Ribadiva che lo stesso dato letterale della norma in esame, lasciava intendere che vi erano altre pertinenze agevolabili.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è fondato e va dunque accolto.

La *questio iuris* da esaminare nel presente procedimento attiene alla corretta interpretazione del comma 3 della nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa – parte prima – allegata al testo unico in materia di imposta di registro approvato con DPR n.° 131/1986 che, facendo riferimento alla estensione dell'agevolazione spettante al bene principale (ad es. prima casa) alle pertinenze, pone la limitazione di una pertinenza per ciascuna categoria catastale; precisa la disposizione in esame che *“sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7...”* quando sia accertato il rapporto di pertinenzialità.

Come esattamente rilevato dal ricorrente, l'espressione usata dal legislatore *“sono comprese tra*

*le pertinenze*” induce a valutare che le categorie elencate nella nota sopra riportata non siano esaustive bensì soltanto significative per la possibilità di applicare ad una pertinenza soltanto per ognuna categoria catastale indicata le agevolazioni fiscali spettanti al bene principale. In altri termini la disposizione normativa citata assume una valenza limitativa dell’agevolabilità delle pertinenze, consentendo a quelle catastalmente classificate nelle categorie specificate di beneficiare solo per una pertinenza in ciascuna categoria delle agevolazioni spettanti al bene principale.

Per le altre situazioni pertinenziali non è dato ravvisare limitazioni di sorta ai fini della fruizione del regime del bene principale.

Tale impostazione è stata espressa dalla Suprema Corte la quale ha chiarito che *“in tema di imposta di registro, ai fini dell’estensione dell’aliquota agevolata per l’acquisto della prima casa, deve intendersi compreso tra le pertinenze dell’immobile, destinate al servizio e ornamento dell’abitazione oggetto dell’acquisto, ai sensi della nota II-bis all’art. 1 della tariffa allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n.° 131, come modificata dall’art. 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e sulla base della nozione dettata dall’art. 817 c.c. anche il lastrico solare di proprietà esclusiva dell’acquirente, senza che rilevi che il bene sia censito unitamente all’immobile principale, né che l’acquisto della pertinenza sia concluso con atto separato, assumendo la norma tributaria - nel riferimento alle unità immobiliari di classificazione catastale c/2, c/6 e c/7 - mera valenza complementare rispetto alla citata mozione civilistica.”* (Cass. n.° 6259/2013).

La stessa Cassazione ha ribadito di recente il principio interpretativo precisando che *“In tema di agevolazioni cd. prima casa, la nota II-bis dell’art. 1 della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 non contiene un’elencazione esclusiva delle pertinenze, atteso che il carattere pertinenziale di un bene rispetto ad un altro si fonda su un elemento oggettivo, costituito dalla destinazione effettiva e concreta della cosa destinata a “servizio” o “ornamento” di un’altra - senza che rilevi la qualificazione catastale del bene, avente valore meramente formale - e su un elemento soggettivo, costituito dalla volontà del proprietario di asservire un bene all’altro.”* (Cass. ord. n.° 6316/2022; in ultimo: Cass. n.° 2351/2024).

Ne discende l’illegittimità dell’atto impositivo impugnato con il conseguente annullamento dello stesso..

Quanto alle difese dell’Agenzia resistente, volte a giustificare il proprio operato, perché conforme alle indicazioni della Circolare min. n.° 38/2005, è agevole osservare che l’atto esplicativo, vincolante per l’amministrazione finanziaria, non può produrre effetti obbligatori per il giudice tributario.

Si dispone la compensazione integrale delle spese di giudizio fra le parti, in primo luogo perché il ricorrente, notaio, si è difeso personalmente (essendo abilitato al patrocinio nel presente procedimento tributario), senza oneri di difesa e poi perché la questione dirimente ha trovato solo di recente una soluzione consona in ambito giurisprudenziale.

**P.Q.M.**

Accoglie il ricorso.

Spese compensate.