

## Acquisto con aliquota agevolata anche se manca la graffatura

L'acquisto di un terreno di pertinenza della prima casa, sconta l'aliquota agevolata anche senza «graffatura». La «graffatura» infatti, sia pure certificando un vincolo funzionale di un terreno con l'immobile principale, non ne costituisce unico presupposto di certezza di pertinenzialità. Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Sondrio nella sentenza n. 9/2019 del 24 gennaio scorso. Le Entrate di Sondrio avevano liquidato un avviso con cui richiedevano, in merito al trasferimento di un'area pertinenziale all'abitazione del contribuente, una maggiore imposta di registro al notaio rogante. L'Ufficio, infatti, non riteneva applicabili le agevolazioni «prima casa» anche alle contigue aree scoperte non censite al catasto urbano unitamente al bene principale, al quale, di norma devono essere comunque graffate secondo le circolari n. 38/E del 2005 e n. 18 del 2013. Impugnando l'avviso di liquidazione, il notaio assumeva come il terreno fosse pertinente al fabbricato secondo le disposizioni dell'articolo 817 del codice civile. La Commissione provinciale ha accolto il ricorso disattendendo il parere espresso dall'amministrazione finanziaria nelle circolari n. 38/E e n. 18/2013. Osserva il collegio che il terreno di cui si tratta, assolve il requisito della pertinenzialità al fabbricato abitativo avendone il presupposto oggettivo (collegamento funzionale e contiguità tra pertinenza e la cosa principale, con anche proporzionalità delle rispettive superfici) e soggettivo (volontà da parte del soggetto che ne ha titolo di destinare in modo durevole la pertinenza, terreno, a servizio della cosa principale, fabbricato). La Commissione provinciale ha così ritenuto che la «graffatura», sia pure certificando un vincolo funzionale di un terreno con l'immobile principale, non ne costituisca unico presupposto di pertinenzialità. Quindi, disattendendo le circolari dell'amministrazione finanziaria e ritenendo influente il possesso di una rendita autonoma del terreno, ha accolto il ricorso ed annullato la liquidazione compensando le spese di lite.

**Benito Fuoco e Nicola Fuoco**

© Riproduzione riservata

