

A mio parere sarebbe possibile acquistarlo come pertinenza e applicare quindi il prezzo-valore (vedi risoluzione allegata) però attenzione che l'estensione del terreno potrebbe fare qualificare l'abitazione come "di lusso" (vedi sentenza allegata, che peraltro personalmente non condivido).

Ritengo che comunque la definizione di pertinenza ai fini delle agevolazioni prima casa rimanga quella della legge, e quindi C/2 ecc. con esclusione di terreni, che quindi potranno "beneficiare" solo dell'applicazione del prezzo-valore.

Io mi comporto così:

Se chiedono agevolazioni prima casa, non faccio qualificare il terreno come pertinenziale (se superiore all'estensione di cui al dm prima casa) perché temo possano qualificargli la casa di lusso e farli decadere dalla prima casa anche per il fabbricato

Se non chiedono agevolazioni prima casa, faccio qualificare il terreno come pertinenziale e pago il 10% sul prezzo-valore

Mi inserisco nella discussione, per chiederVi cortesemente come vi comportate proprio nel caso in cui l'area scoperta di ESCLUSIVA pertinenza del fabbricato non sia in planimetria ma censita autonomamente solo al C.T. come seminativo (e il c.d.u. conferma la natura agricola). La considerate come unità autonoma e dunque, per il fatto che non è in planimetria, la trattate come terreno agricolo, oppure la trattate come pertinenza e applicate il prezzo valore, disattendendo lo studio citato ed altri studi in cui si afferma la necessità della rappresentazione in planimetria?

So che la normativa catastale e quella fiscale dovrebbero andare separate, però mi pare che se in atto scrivo che l'area è di pertinenza del fabbricato per invocare il prezzo valore e poi non la ritrovo nella planimetria allegata, forse mi "tiro la zappa sui piedi" da solo...

Il D.L. 78, sotto questo aspetto è ormai veramente il meno, permettetemi la presunzione, e con il massimo rispetto dei validissimi colleghi che più di tutti si sono occupati in modo specifico della questione.

Col passare del tempo, ho maturato la convinzione che la ricomprensione o meno delle aree in planimetria sia aspetto secondario, e sul quale neppure l'Agenzia del Territorio si è sconvolta la capigliatura più di tanto (anzi, non si è scomposta proprio).

Forse siamo stati noi un po' troppo più realisti del re.

Un area di pertinenza censita da sempre ai terreni, a mio parere, sta bene lì dove sta, e il Territorio –non io- ha detto la stessa cosa ab urbe condita. E fermo restando che, come spesso accade, il nesso pertinenziale sarà l'acquirente dopo l'atto a farlo nascere.

Se si vuole, poi, questo è uno degli aspetti in cui si manifesta il grosso vulnus- evidenziato dai più attenti "praticoni" fin dall'inizio, praticoni tra i quali volentieri mi includo- il grosso vulnus, dicevo, della conferita decisiva rilevanza ad una dichiarazione di conformità da cui tutto pare dover dipendere e che spesso neppure i tecnici sono in grado di affermare con certezza, figurarsi le parti. E mi pare che pure noi al dunque brancoliamo parecchio, dato che "lista" ne è quotidiana testimone.

Insisto, al fine: di una normativuccia, tutta fiscaluccia- uccia-ccia, ne abbiamo fatto un caposaldo della contrattazione immobiliare.....

Mi preoccupa assai più, quindi, sapere se il cliente deve svenarsi di tasse per un terreno in zona BC con imputazione di prezzo di 80.000 euro, o se, fermo tale prezzo, potendo legare il terreno a pertinenza

dell'abitazione, può salvarsi con 3 fisse dato l'esiguo valore imponibile del R.D. rivalutato e tassato al 7% come pertinenza di fabbricato laddove, al contrario, fosse applicabile il prezzo-valore.

Io, anche se la circolare parla di terreni agricoli, ho utilizzato il prezzo-valore, ritenendo che ricorra la stessa "ratio", anche per terreni pertinenziali la cui destinazione non era agricola ma che non erano comunque suscettibili di alcuna utilizzazione edificatoria.

L' Agenzia delle Entrate (Lucca) non mi ha mai richiesto integrazioni di pagamento.

Il problema, caso mai, si pone con riguardo al D.L.78/2010 ove si ritenga che il terreno pertinenziale debba essere compreso nella planimetria dell'abitazione (in proposito suggerisco di consultare l'ottimo studio di Giuseppe Trapani ("La rappresentazione grafica nelle planimetrie: aree scoperte ed enti accessori") pubblicato sul numero 1/2012 della rivista "NOTARIATO").

Vittorio Gaddi

Chiedo scusa,

vi consta che il "prezzo-valore" sia concesso dalle A.E. solo allorchè il terreno di pertinenza sia, per CDU, in zona E (agricola)? O si può richiedere l'agevolazione, fermo il nesso pertinenziale, anche per terreni in zona non agricola e/o edificabile?

Non mi pare che la circolare 149 disponesse espressamente sul punto; ma potrei ricordare male.