

Mi è capitato il recupero addirittura di tre fisse.  
Ho presentato istanza di annullamento in autotutela (che allego) senza risultato  
Ho fatto ricorso in Commissione Tributaria

Speriamo bene.

Le sentenze che leggo negli ultimi tempi, a tutti i livelli, mi fanno dubitare di aver preso una laurea in giurisprudenza

r.

Mi risulta che a Como (agenzia che ha sollecitato la circolare) la CPT abbia smentito e dato ragione al contribuente.

c.s.

**Da:** Studio Notarile Giovannini [mailto:ggiovannini@notariato.net]

**Inviato:** giovedì 24 settembre 2009 13.07

**A:** mgori; 'Giovanni Roncoroni'; sigillo@notariato.net

**Oggetto:** Re: Tassazione pertinenze

Questa è una nuova perla, ma almeno hanno abbassato le pretese. Qui a Livorno in caso di seconda pertinenza non agevolata vogliono altre tre fisse. L'Agenzia ha un amre di ricorsi in Commissione, che perde regolarmente e sembra che il Presidente della locale Commissione si sia anche spazientito, dicendo che non si può ingolfare l'attività con questa sequela. Nel frattempo, però, a chi non paga (e non ottiene la sospensiva), hanno iscritto le somme a ruolo ed anche ipotecato la casa (almeno così mi sembra di ricordare da racconti di colleghi).

Saluti

G Giovannini

----- Original Message -----

**From:** [mgori](mailto:mgori)

**To:** '[Giovanni Roncoroni](mailto:Giovanni Roncoroni)'; [sigillo@notariato.net](mailto:sigillo@notariato.net)

**Sent:** Thursday, September 24, 2009 11:13 AM

**Subject:** R: Tassazione pertinenze

Condivido quanto scritto dall'Agenzia , ma solo fino al penultimo punto;  
non capisco come si possano pretendere altre imposte fisse ipotecarie e catastali per le seconde pertinenze, visto che la formalità (trascrizione e voltura) rimane unica e la liquidazione delle imposte ipotecarie e catastali segue nel caso le norme del registro (art. 21, per l'appunto).  
Sarebbe opportuno un intervento della Commissione tributaria del CNN.

Questo messaggio puo' contenere informazioni di carattere estremamente riservato e confidenziale. Qualora non foste i destinatari, vogliate immediatamente informarci con lo stesso mezzo ed eliminare il messaggio, con gli eventuali allegati, senza trattenerne copia. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo piu' grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.

Il giorno 24/set/09, alle ore 10:37, Giovanni Roncoroni ha scritto:

ieri l'agenzia delle entrate presso la quale registro mi ha inviato la comunicazione allegata. Sino ad ora avevano preteso una sola imposta ipotecaria ed una sola catastale.

Non riesco a capire la logica ed il fondamento normativo (se c'è) sottostante.

Agenzia delle Entrate – Ufficio Accertamento – Via Manin, 25 – 20121 Milano  
Tel. 02.65504.430 - Fax 02.65504.879 - e-mail: dr.lombardia.acc@agenziaentrate.it

**Milano, 22 settembre 2009**

Alle Direzioni Provinciali

Agli Uffici locali

**Loro Sedi**

p.c. All'Ufficio Gestione Tributi

**Sede**

Prot. n. 2009/ 80992

**OGGETTO: Uniformità di tassazione atti. Seconda pertinenza**

Il Settore Audit e Sicurezza di questa Direzione Regionale ha riscontrato, in alcuni uffici, una difformità di tassazione delle seconde pertinenze dichiarate in atti di compravendita immobiliari, soggetti ad IVA, con richiesta di agevolazione della prima casa.

L'Ufficio Fiscalità generale il 14 luglio 2008, con nota prot. n. 904-43559/2008 rispondendo ad un quesito proposto dall'Ufficio locale di Como, concordando con quanto prospetto dall'Ufficio stesso, ha confermato che in presenza dei requisiti di cui alla nota II-bis dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR vanno applicate:

- l'IVA con aliquota del 4%, ai sensi del n. 21, della tabella A, parte II, allegata al D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972, limitatamente all'immobile abitativo ed una autorimessa pertinenziale;
- l'IVA con aliquota del 10%, ai sensi del n. 127-undecies, della tabella A, parte III, allegata al medesimo decreto, sulla seconda autorimessa pertinenziale;
- la sola imposta fissa di registro per le tre unità immobiliari, secondo le previsioni degli articoli 1, 2 e 21 del TUR;
- le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, per l'abitazione ed una pertinenza;
- l'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa, per la seconda pertinenza.

Si invitano, pertanto, gli uffici in indirizzo ad uniformarsi alla modalità di tassazione dei predetti atti.

*Direzione Regionale della Lombardia*

*Settore Controlli, Contenzioso e Riscossione*

*Ufficio Accertamento*

Agenzia delle Entrate – Ufficio Accertamento – Via Manin, 25 – 20121 Milano  
Tel. 02.65504.430 - Fax 02.65504.879 - e-mail: dr.lombardia.acc@agenziaentrate.it

Al fine di conoscere la portata del fenomeno, gli uffici che hanno operato in modo difforme, devono darne comunicazione alla scrivente entro il corrente mese di settembre..

IL CAPO UFFICIO  
*Michele Garrubba \**

*stampa, ai sensi dell'art. 3, comma 2 del D.Lgs n. 39/1993*

*\*"Firma autografa sostituita a mezzo*

Alla Agenzia delle Entrate  
Ufficio di Grosseto

#### ISTANZA DI ANNULLAMENTO IN AUTOTUTELA

il sottoscritto, Dott. Riccardo Menchetti, notaio in Grosseto, nella sua qualità di pubblico ufficiale rogante l'atto di compravendita del 12 marzo 2009 repertorio n. 22326/4570, registrato a Grosseto il 12 marzo 2009 al n. 2334 Serie 1T, quale responsabile d'imposta, con la presente inoltra richiesta di annullamento in autotutela avverso l'avviso di liquidazione dell'imposta n. 09107005358 notificato il primo aprile 2009 ed a tal fine espone quanto segue.

Con atto di compravendita del 12 marzo 2009 il signor Rainaldi Giampaolo acquistava dall'impresa edile individuale "Cocomazzi Pietro" un appartamento di civile abitazione corredato da una autorimessa ed un posto auto di pertinenza.

L'atto era soggetto ad IVA ai sensi dell'art.10, comma 1, n. 8 bis del D.P.R. n. 633/1972, in quanto la vendita veniva posta in essere da impresa costruttrice entro 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Nell'atto predetto, al fine di consentire la corretta determinazione dell'IVA dovuta, veniva precisata la quota parte di prezzo imputabile al posto auto. Questo in quanto, ai sensi del comma 3 della nota II-bis dell'art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986, solo una delle due pertinenze classificate come C/6 poteva usufruire dell'aliquota agevolata "prima casa" del 4%.

Codesta Agenzia, con l'avviso di accertamento in oggetto, comunicava al sottoscritto notaio rogante la maggiore tassazione di euro 504,00 (euro 168,00 imposta fissa di registro, euro 168,00 imposta fissa ipotecaria ed euro 168,00 imposta fissa catastale) in quanto *"nel caso di acquisto agevolato (prima casa) di un fabbricato e due pertinenze, una sola delle due pertinenze usufruisce delle agevolazioni"*.

La motivazione appare, prima facie, assolutamente incongruente.

L'applicazione della tassazione in misura fissa discende infatti dal principio di alternatività tra imposta di registro ed imposta sul valore aggiunto sancito dall'articolo 40 del D.P.R. n. 161/1986 e non ha nulla a che vedere con il regime agevolativo richiamato.

In seguito ad un colloquio telefonico avuto per ottenere maggiori chiarimenti, mi è stato detto che per il posto auto non agevolato sarebbero nuovamente applicabili le imposte predette nella misura fissa e che il fondamento di tale pretesa doveva ravvisarsi nella Risoluzione n. 139 del 20 giugno 2007.

Considerato che la richiesta verbale di procedere all'annullamento di tale accertamento, che appare palesemente infondato, non ha avuto esito, mi vedo costretto ad inoltrare analoga richiesta in forma scritta ed ufficiale.

La pretesa dell'Agenzia non può essere condivisa per le seguenti ragioni.

La risoluzione citata a sostegno è, in realtà, una risposta ad un interpello, proposto a fronte di una situazione assolutamente identica a quella del caso di specie, nel quale veniva richiesto se, a seguito delle modifiche al regime IVA introdotte in primis dal D.L. 4 luglio 2006 n. 223, per il secondo C/6 pertinenziale fossero dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura proporzionale del 3% e dell'1% previste per la cessione di beni strumentali per natura.

Nella risposta l'Agenzia ricostruiva le novità introdotte dal D.L. predetto per confermare l'assoggettamento ad IVA dell'atto in questione; passava poi ad esaminare la normativa sulla c.d. "prima casa" per confermare che il trattamento agevolato poteva essere riconosciuto ad una sola pertinenza per ciascuna categoria.

Proseguiva ribadendo che, come previsto dalla Circolare n.12 del 2007, i fabbricati strumentali per natura che costituiscono pertinenze di immobili abitativi, acquistano anch'essi natura di immobili abitativi e pertanto devono ritenersi attratti nella sfera fiscale del bene principale al fine di determinarne la corretta tassazione.

Per tale motivo nella risposta si ribadisce che la seconda pertinenza sarà soggetta all'IVA nella misura del 10% e non del 4%, stante la limitazione imposta dalla norma agevolativa.

Da ciò se ne ricava, correttamente, che il secondo C/6 non poteva essere considerato quale bene strumentale per natura e quindi soggetto alle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, ma necessariamente quale pertinenza di immobile abitativo e dunque

sottoposto alle medesime imposte in misura fissa; imposte in misura fissa che sono ovviamente le medesime corrisposte per il bene principale.

Come, da tale ineccepibile ricostruzione, Codesto Ufficio abbia potuto ricavarne l'obbligo di corrispondere una doppia tassazione in misura fissa, oltretutto riferita anche all'imposta di registro mai menzionata nella risoluzione richiamata a sostegno, è cosa oscura ed incomprensibile.

E' evidente, infatti, che siamo di fronte ad un unico negozio, con unico venditore ed unico acquirente, da cui discende l'unicità della tassazione come espressamente stabilito dall'articolo 21 del D.P.R. n. 161/198.

Tassazione che, trattandosi di atto IVA, si concretizza nell'applicazione di tre sole imposte fisse in base al principio di alternatività di cui sopra.

Né potrebbe attribuirsi alcun valore al fatto che in atto sia stata discriminata la quota parte di prezzo imputabile al secondo C/6.

Tale distinzione è infatti resa necessaria proprio dalla norma fiscale al fine di consentire la corretta applicazione delle diverse aliquote d'imposta dovute (cfr. art. 23 del D.P.R. n. 131/1986 che impone espressamente tale distinzione di valori, pena l'applicazione dell'aliquota maggiore sull'intero prezzo), ma potrebbe anche essere richiesta dall'acquirente per ragioni di opportunità: si pensi ad esempio al caso in cui l'acquirente acquisti più beni dal medesimo costruttore con l'intenzione di rivenderli entro 5 anni; in tal caso la distinzione del prezzo riferibile ad ogni singolo bene si renderà utile al fine di determinare il valore iniziale su cui calcolare la plusvalenza tassabile maturata al momento della successiva rivendita.

Ma l'assurdità di un siffatto ragionamento, che peraltro contraddice un metodo di tassazione di codesta Agenzia costante da decenni oltre che l'espressa disposizione dell'art. 20 del D.P.R. 131/1986, risulta evidente ove ci si ponga la seguente domanda: quale sarebbe la corretta tassazione a fronte di un acquisto agevolato di un appartamento corredato da due autorimesse ed un posto auto (ossia tre C/6), una cantina ed una soffitta (ossia due C/2) con prezzi distinti?

Seguendo l'impostazione che ha portato all'avviso di accertamento di cui si chiede l'annullamento dovremmo avere:

appartamento + C/6 + C/2 = 504,00

secondo C/6 = 504,00

terzo C/6 = 504,00

secondo C/2 = 504,00

Ovverosia, a fronte di un unico negozio, l'applicazione di ben quattro volte le imposte in misura fissa ????

L'infondatezza della pretesa avanzata da codesta Agenzia, risulta peraltro già affermata dalla giurisprudenza tributaria che si è trovata a decidere sulla legittimità di analoghi avvisi di accertamento inviati da altre Agenzie delle Entrate. Si allega a tale riguardo la recente decisione della Commissione Provinciale di Livorno del primo dicembre 2008, peraltro già informalmente prodotta a codesto ufficio.

In conclusione, per le ragioni di cui sopra, il sottoscritto notaio

chiede

l'annullamento dell'avviso di accertamento n. 09107005358 notificato il primo aprile 2009.

Grosseto, 15 aprile 2009.

notaio Riccardo Menchetti