

**Il rapporto di pertinenzialità si dovrebbe basare sulla utilità del bene accessorio rispetto al principale considerato oggettivamente a prescindere dal vantaggio soggettivo del proprietario del bene principale (che caso mai può essere consequenziale).**

**Personalmente non condivido la riportata risoluzione favorevole all'applicazione del prezzo-valore in quanto richiede una puntuale ed espressa dichiarazione d'intenti in atto in contrasto con la attuale classificazione catastale dell'immobile a scapito della conformità oggettiva ( se è deposito/sgombro deve essere C/2) che potrebbe condurre alla nullità dell'atto ( stato di fatto non corrispondente) o all'obbligo per l'acquirente di procedere alla successiva variazione urbanistica e catastale per cambio d'uso (quanto meno).**

---

Conforme al pensiero dell'AE:

"(...) Alla luce di tale quadro normativo, si osserva che l'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del 2005, non pone alcuna restrizione né in ordine alla tipologia, né in ordine al numero delle pertinenze che rilevano per poter avvalersi del regime del c.d. 'prezzo valore'.

Ciò diversamente, ad esempio, dalla previsione recata in materia di agevolazione fiscale prevista per la c.d. 'prima casa' (nota II-bis, all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR).

Pertanto, il meccanismo del c.d. 'prezzo-valore' trova applicazione anche relativamente ad una molteplicità di pertinenze, purché, ovviamente, sia individuabile in modo certo il rapporto di accessorietà del bene pertinenziale rispetto al bene principale, il quale, ai fini del godimento della disposizione in esame, deve necessariamente essere un 'immobile ad uso abitativo'.

Inoltre, affinché possa trovare applicazione la disposizione introdotta dalla legge finanziaria 2006 è necessario che gli immobili pertinenziali siano suscettibili di valutazione automatica e, quindi, che siano dotati di una propria rendita catastale."

*(Risoluzione 11 aprile 2008, n. 149/E)*

-----

Mah, senza pretesa di pontificare, il rapporto pertinenziale deve "giovare" all'abitazione in termini di maggior fruibilità, amenità ecc. ecc. a prescindere da chi sia il soggetto proprietario, per questo mi riferivo, citando implicitamente criteri non miei, l'oggettivo vantaggio per la fruizione dell'abitazione. Altrimenti potrebbe essere pertinenziale anche l'ufficio A/10 all'interno della villa che menzioni se di proprietà del professionista, oppure il D/1 per il proprietario imprenditore, mentre è considerato pacifico che il "vantaggio" debba prescindere da "personalismi" (in modo che non basti la comodità del lavoratore autonomo che utilizzi il laboratorio poiché trasferendo l'abitazione a chi lavoratore autonomo non sia l'abitazione non sarebbe maggiormente fruibile di quella senza laboratorio). E' considerato vero, invece, il contrario: abitazione del custode pertinenziale all'opificio ecc. ecc.

Così mi pare .

Ma se vuoi appoggio alla tua tesi ecco un documento utile:

Imposta di registro. Il sistema del "prezzo valore" applicato alla pertinenza dell'abitazione in "il fisco" n. 26 del 25/6/2012

Una persona fisica ha intenzione di acquistare un fabbricato da destinare ad abitazione principale con annesso terreno su cui insiste anche un fabbricato classificato come "laboratorio per arti e mestieri" (categoria catastale C/3). Tale laboratorio sarà utilizzato dal neo-proprietario come deposito attrezzi e magazzino. Si chiede se sia possibile considerare lo stesso come pertinenza dell'abitazione ed applicare, quindi, anche a tale fabbricato, il sistema del "prezzo-valore" di cui all'art. 1, comma 497 [1], della L. n. 266/2005.

Le cessioni di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze possono fruire - ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale - del sistema del c.d. "prezzo-valore" di cui all'art. 1, comma 497 [2], della legge 23 dicembre 2005, n. 266, in base al quale nei confronti di acquirenti persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo, la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 [3], commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. In sostanza, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile è determinata secondo il valore catastale dell'immobile moltiplicato per i coefficienti previsti dalla norma.

Per quanto concerne l'applicazione di tale disciplina alle pertinenze dei menzionati fabbricati, si osserva che la risoluzione n. 149/E [4] dell'11 aprile 2008 ha affermato che la disposizione che introduce il meccanismo del "prezzo-valore" non pone alcuna restrizione né in ordine alla "tipologia" delle pertinenze, né con riferimento al numero delle pertinenze stesse, sempreché sia individuabile in modo certo il rapporto di accessorietà del bene pertinenziale rispetto al bene principale che deve necessariamente essere un immobile ad uso abitativo. Anche sotto il profilo fiscale, il vincolo pertinenziale di cui all'art. [5] 817 [6] del codice civile ricorre in presenza del requisito oggettivo, ossia nella destinazione durevole e funzionale di un bene a servizio o ad ornamento del "bene principale", nonché del requisito soggettivo, vale a dire nella volontà del proprietario diretta a porre la pertinenza in un rapporto di strumentalità funzionale con la cosa principale medesima (cfr.: circolare n. 12/E [7] del 1° marzo 2007). La sussistenza di tale nesso consente di estendere alla pertinenza l'applicazione della medesima disciplina dettata per la tipologia del fabbricato principale ivi compresa la disciplina del c.d. "prezzo valore", come emerge dalla citata risoluzione n. 149/E [8] del 2008. In merito alla rilevanza, ai fini fiscali, del nesso di pertinenzialità tra due immobili, la circolare n. 10/E [9] del 12 marzo 2010 ha precisato che "l'esistenza del vincolo pertinenziale evidenziato nell'atto di cessione vale a qualificare come non strumentali le pertinenze medesime ancorché rientranti nelle categorie catastali che contraddistinguono i fabbricati strumentali (ad esempio box e cantine, rientranti nelle categorie C/6 o C/2), secondo le condizioni e i criteri illustrati nella circolare n. 12/E [10] del 1° marzo 2007". In relazione a quanto sopra e, in particolare, con riferimento al principio espresso dalla menzionata circolare n. 10/E [11] del 2010 possono trarsi le seguenti conclusioni:

- per l'applicazione della medesima disciplina fiscale prevista per gli immobili abitativi, è irrilevante il fatto che la pertinenza sia un fabbricato strumentale;

- l'art. 23 [12], comma 3, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 dispone che le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate;

- la prassi amministrativa in materia non ha affrontato il caso specifico di un laboratorio artigianale. Tuttavia ciò che rileva ai fini in esame è la circostanza oggettiva della destinazione dell'immobile a servizio dell'abitazione e quella soggettiva di porre tale immobile in un rapporto di strumentalità funzionale con la cosa principale, ossia con l'abitazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il meccanismo del "prezzo-valore" possa trovare applicazione anche con riferimento ad un laboratorio artigianale (categoria catastale C 3), a condizione che tra lo stesso e l'unità immobiliare abitativa sia instaurato di fatto un rapporto di pertinenzialità che, nella fattispecie, si rinviene nell'utilizzo di tale immobile come deposito attrezzi e magazzino, e sempreché tale destinazione sia posta in evidenza nell'atto di cessione.

---

In effetti non capisco perché un c/3 (ad es. un laboratorio o magazzino) non potrebbe essere pertinenza di abitazione scordandoci qualsiasi riferimento alle norme sulla "prima casa" (pensiamo ad es. a una villa grande di 3 piani di abitazioni con interrato il laboratorio ove lavorano le famiglie che vivono nella predetta villa).

Io ci provo a chiedere il prezzo valore con l'accortezza di ripartire il prezzo e imputare al c/3 un prezzo di poco superiore al valore catastale.

---

Io non credo che possa considerarsi il C/3 pertinenziale, per il motivo che occorre l'oggettivo vantaggio per il bene e non per la persona, come suol riassumersi la pertinenzialità tra immobili.

Nel caso del C/3, se veramente tale manca l'accessorietà all'abitazione proprio per la diversa destinazione funzionale. Se, invece, mancasse quest'ultima, verrebbe meno la conformità catastale.

---

Per favore non trovo la circolare o risoluzione che ammetteva il prezzo valore anche per C/3 purchè pertinenza di abitazione