

Roma,

23 GIU. 2011

ITOLLO GIANFRANCO
VIA PIRANDELLO L 1 4
30034 MIRA (VE)

Direzione Regionale del Veneto
Marghera, via G. De Marchi 16
Ve - Marghera

Prot. n. 954-96864/2011

OGGETTO: Interpello 954-252/2011-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.
ITOLLO GIANFRANCO
Codice Fiscale TLLGFR74P13L736N
Istanza presentata il 02/03/2011

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 1 comma 497 della L. n. 266 del 2005, è stato esposto il seguente

QUESITO

Il sig. Itollo Gianfranco intende procedere all'acquisto di un compendio immobiliare composto da :

- un fabbricato costituito da una abitazione con annessa area coperta e scoperta di pertinenza di detta unità immobiliare;
- un fabbricato limitrofo al precedente, costituito da una unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale al piano terra e relative aree coperta e scoperta.

L'istante precisa che, in accordo con l'attuale proprietario del compendio, intende

considerare, nello stipulando atto di compravendita, l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale come pertinenza della predetta abitazione.

Alla luce di tali premesse il sig. Itollo chiede se "...relativamente alla determinazione del prezzo riferito sia all'abitazione che al laboratorio artigianale, possa avvalersi della disposizione di cui all'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del 2005 (c.d. meccanismo del 'prezzo - valore') in modo che la base imponibile, ai fini dell' imposta di registro, ipotecaria e catastale da versare, sia costituita, indipendentemente dal corrispettivo pattuito, dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5" del TUR.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che la definizione di pertinenza, ai fini fiscali, non diverge dalla definizione civilistica dell'articolo 817 del c.c.

Al riguardo, rileva che ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del DPR 26 aprile 1986, n. 131 "Le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate".

L'istante fa, altresì, presente che l'Amministrazione finanziaria ha precisato che alle pertinenze si applica la disciplina prevista per il fabbricato principale, purchè nell'atto di cessione si dia evidenza del vincolo pertinenziale che rende il bene servente proiezione del bene principale.

Da ultimo, l'istante rappresenta che l'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, non pone alcuna restrizione né in ordine alla tipologia, né in ordine al numero delle pertinenze che rilevano per potersi avvalere del meccanismo del 'prezzo-valore'. Tale meccanismo è applicabile, dunque, purché gli immobili pertinenziali siano suscettibili di valutazione economica e, quindi, siano dotati di una propria rendita catastale.

Alla luce di quanto premesso, l'istante dichiara che invocherà, innanzi al notaio rogante, l'applicazione del meccanismo del 'prezzo-valore', secondo cui la determinazione della base imponibile, ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, può avvenire indicando il valore catastale per gli immobili compresi nel compendio che si accinge ad acquistare, compreso il laboratorio artigianale da destinare a pertinenza dell'immobile abitativo.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, ha espressamente previsto che: *"In deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e' costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento"*.

Con particolare riferimento alle pertinenze, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che l'applicazione del meccanismo introdotto 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 *'prezzo-valore'*. Ciò diversamente, ad esempio, dalla previsione recata in materia di agevolazioni fiscali prevista per la c.d. *'prima casa'* (nota *II-bis*, all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 26 aprile 1986, di seguito TUR).

Il regime opzionale di cui al comma 497 predetto, dunque, rileva anche per i beni pertinenziali asserviti al bene principale, purché sia individuabile, in modo certo, il rapporto di accessorietà del bene pertinenziale rispetto al bene principale, il quale deve necessariamente essere un immobile ad uso abitativo (cfr. Risoluzione n. 149 dell' 11 novembre 2008).

Affinché possa trovare applicazione il meccanismo del *'prezzo-valore'* è necessario, inoltre, che gli immobili pertinenziali siano suscettibili di valutazione automatica e, quindi, che siano dotati di una propria rendita catastale.

Occorre rammentare che, ai fini dell'imposta di registro, l'articolo 23, comma 3, del TUR, dispone che: *"Le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate"*.

A tal riguardo, con la circolare del 1° marzo 2007, n. 12/E, è stato chiarito che alle pertinenze si applica la disciplina dettata per la tipologia del fabbricato principale, purché nell'atto di cessione si dia evidenza del *'vincolo pertinenziale'*, che rende il bene servente una proiezione del bene principale.

Ciò in quanto, ai fini fiscali, non esiste una nozione di pertinenza divergente da quella di cui agli articoli 817 e seguenti del codice civile, secondo cui: *"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima"*.

La sussistenza del vincolo pertinenziale presuppone, quindi, l'esistenza dei seguenti requisiti:

- elemento soggettivo: vale a dire la volontà manifestata dal proprietario della cosa principale, o da colui che è titolare di un diritto reale sulla stessa, di creare

un vincolo di strumentalità e di complementarietà funzionale tra detto bene ed un'altra cosa;

elemento oggettivo: ossia la destinazione durevole ed attuale di una cosa a servizio o ad ornamento di un'altra ai fini del miglior uso di quest'ultima (si vedano in tal senso le circolari n. 1/1994; n. 19/2001; n. 38/2005; n. 12/2007 e risoluzioni n. 240230/1983; n. 25/2005; n. 32/2006 n. 149/2008 e n. 265/2008).

Con riferimento al quesito proposto, si rammenta che con la circolare del 12 marzo 2010, n. 10, questa Agenzia ha avuto modo di chiarire 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 del 1° marzo 2007.

In conformità al parere reso da questa Agenzia, con la richiamata circolare n. 12 si ritiene, quindi, di poter condividere il parere espresso dall'istante, secondo cui il meccanismo del 'prezzo-valore' può trovare applicazione anche con riferimento ad una unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, a condizione che tra detta unità immobiliare e l'immobile abitativo venga instaurato un rapporto di pertinenzialità. Si precisa che il meccanismo del 'prezzo valore' può trovare applicazione sempreché si dia evidenza nell'atto di cessione del 'vincolo pertinenziale', che rende il bene servente una proiezione del bene principale.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale del Veneto, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.

**PER IL DIRETTORE CENTRALE
IL CAPO SETTORE**

Giovanni Spalletta

