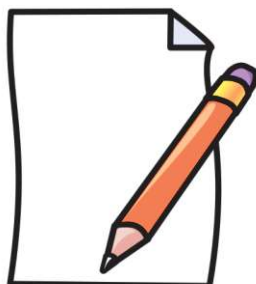


### 3. PROMEMORIA



#### 3.1. PREZZO VALORE – PERTINENZE

*di Raffaele Trabace*

#### LEX

##### **Art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266:**

"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 è 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".

##### **Art, 52, comma 5-bis. T.U.R.:**

Le disposizioni dei commi 4 e 5 (*cd valutazione automatica*) non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 288, e successive modificazioni.

##### **Art. 23, comma 3, T.U.R.,**

"Le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate".

## **PRASSI AGENZIA ENTRATE**

In generale, secondo la *Risoluzione 11 aprile 2008, n. 149/E*

**Nozione.** “(...) 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".

In definitiva, presupposti fondamentali per la sussistenza del c.d. vincolo pertinenziale sono due: l'elemento soggettivo, rappresentato dalla volontà effettiva di creare un vincolo di strumentalità e complementarietà funzionale tra due beni; l'elemento oggettivo, consistente nel rapporto funzionale corrente tra la cosa principale e quelle accessorie;”

**Tipologia e numero.** “(...) 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.”

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

**Terreni agricoli.** “Conclusivamente, si ritiene di poter condividere il parere espresso dalla Direzione Regionale, con la nota prot. n. ....., del ..... 2008, e cioè che, nel caso di specie, si possa applicare il meccanismo del c.d. prezzo-valore alla cessione dei terreni agricoli laddove - in base alle vigenti disposizioni civilistiche - detti terreni costituiscano effettivamente una pertinenza del fabbricato abitativo, con la conseguente individuazione della base imponibile nel valore catastale, calcolato ai

sensi dei commi 4 e 5 del richiamato articolo 52 del citato TUR e con l'applicazione dell'aliquota propria applicabile al bene principale (fabbricato) ai sensi dell'articolo 1, della Tariffa, Parte Prima, allegata al predetto TUR.”

**Pertanto il prezzo-valore si rende applicabile all'intero** nelle ipotesi in cui l'acquirente della pertinenza sia proprietario esclusivo del bene principale oppure sia titolare di diritti reali sullo stesso, come nel caso in cui il soggetto, comproprietario di un'abitazione ereditata unitamente ad altri coeredi, procede autonomamente all'acquisto di un'autorimessa di pertinenza dell'abitazione.

## TESI CONTRASTANTI

**Qualora, invece, il proprietario o il titolare di diritti reali sul bene principale acquisti la pertinenza pro-quota**, unitamente ad altri soggetti non titolari di diritti reali sul bene principale, il prezzo-valore, secondo una tesi minoritaria, non si applicherebbe alla quota acquistata dal soggetto non titolare di diritti reali sul bene principale (caso tipico quello dei coniugi che acquistano in regime di comunione legale un'autorimessa da destinare a pertinenza di un'abitazione di proprietà di uno di essi, acquistata prima del matrimonio)

In senso contrario l'Ufficio Studi del CNN che, in relazione al caso di acquisto da parte di coniugi in regime di comunione legale dei beni, da destinare a pertinenza di un appartamento di proprietà di uno soltanto dei coniugi così conclude: “(..) *con la conseguenza che il vincolo stesso non può considerarsi esistente nei confronti dell'un soggetto che lo ha costituito ed inesistente per l'altro pur proprietario dello stesso bene in regime di comunione legale*”. (Cfr. *Quesito tributario n. 66-2011/T*).

Conforme *Studio n. 133- 2015T - 2.2. Beni pertinenziali*:

“(..) Resta peraltro sullo sfondo il nodo della fruibilità del beneficio da parte di entrambi gli acquirenti del bene pertinenziale qualora **il bene principale acquistato, con atto precedente, risulti di proprietà solo di uno di essi**: nodo che andrebbe sciolto positivamente senza margine di alcun dubbio osservando che il vincolo pertinenziale è posto tra due beni **in senso oggettivo** per il tramite di determinati soggetti legittimati a costituire il vincolo stesso (e cioè il proprietario della cosa principale o chi ha un diritto reale sulla medesima), senza che all'accesso al beneficio di cui si tratta sia d'impedimento la circostanza della **comproprietà** del bene pertinenziale (a fronte della proprietà esclusiva del bene principale). Opinando in senso contrario, infatti, significherebbe ritenere che il vincolo stesso sia da considerare esistente nei confronti dell'un soggetto che lo ha costituito ed inesistente per l'altro, pur proprietario dello stesso bene pertinenziale.

Il che appare contrario ad ogni criterio di logica minimale. Ciò che rileva peraltro sul piano **soggettivo** – fermo restando impregiudicato il profilo oggettivo di cui diceva quanto alla funzione (di servizio o di ornamento) del bene pertinenziale – è la destinazione di questo effettuata dal solo soggetto legittimato a costituire il vincolo (e quindi del proprietario della *cosa principale* o di chi ha un diritto reale sulla medesima), e certamente non dal soggetto comproprietario del bene pertinenziale, la

cui volontà non concorre sotto alcun profilo allo scopo, emergendo così anche per questa via la irrilevanza di una non perfetta identità soggettiva tra proprietario o titolare del diritto reale sul bene principale e comproprietari (o contitolari del diritto reale) del bene pertinenziale tra i quali figuri – oltre al primo – anche altro soggetto diverso.

Riferire invece l'applicabilità del beneficio che qui ci occupa alla sussistenza di requisiti di identità soggettiva significa derubricare il rapporto di collegamento (solo) oggettivo tra bene principale e bene accessorio richiesto dall'art. 817 c.c. in materia di pertinenze e introdurre limitazioni applicative non desumibili né dalla ratio né dalla norma di cui al comma 497."

3. Il prezzo-valore non si rende applicabile qualora l'acquirente dell'unità da destinare a pertinenza non sia titolare di alcun diritto sul bene principale.

**Acquisto di pertinenza in regime di comunione legale dei beni.** Sul tema si esprime la DRE Lombardia con le "Istruzioni di servizio" in data **8 febbraio 2013**, **Prot. 2013/15334**:

"Nel caso di acquisto in regime di comunione legale tra coniugi, la sussistenza della richiesta di cui all'art. 1 comma 497, operata dal solo coniuge comparante in atto, va valutata rispetto alla cessione oggetto del contratto e non alle persone fisiche in capo alle quali si producono gli effetti del trasferimento.

(...) Pertanto, la manifestazione della volontà di avvalersi della disciplina di favore, costituendo atto di amministrazione ordinaria del bene della comunione, pur rilasciata in forma di dichiarazione dell'unico coniuge acquirente comparante in atto, assolve pienamente all'esigenza funzionale e giuridica posta dalla norma.

Appare opportuno sottolineare che, diversamente da quanto disposto in materia di agevolazione "prima casa" (vedasi circolare n. 38 del 2005), ove è la legge stessa a porre specifici obblighi dichiarativi in capo ai soggetti interessati a pena di decadenza dal beneficio, la disciplina del c.d. "prezzo-valore" non richiede che la sussistenza dei requisiti formi oggetto di dichiarazioni direttamente ed individualmente riferibili agli acquirenti in seno all'atto di acquisto.

Pertanto, l'Ufficio potrà sempre verificare successivamente, nell'ambito delle ordinarie attività di accertamento, che tutti gli acquirenti nei confronti dei quali si producono gli effetti del negozio siano effettivamente in possesso dei requisiti previsti dal comma 497, con la conseguenza che, nei confronti di coloro che risultassero non soddisfare i requisiti si renderanno applicabili gli ordinari criteri di determinazione della base imponibile, con recupero delle imposte ancora dovute, anche nella circostanza in cui il coniuge in regime di comunione non abbia partecipato alla stipula dell'atto."

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§