

NOTA INFORMATIVA

Per il meccanismo prezzo-valore l'asservimento pertinenziale va provato A cura del Consulente legale di FIMAA ITALIA, Dott. Michele Pizzullo

Ai fini delle imposte di registro e ipocatastali la base imponibile può essere costituita dal valore catastale dell'immobile, solo se si dimostra che la pertinenza è funzionale al bene principale. Il criterio del "prezzo-valore" non opera con riferimento a terreni agricoli, alienati assieme a immobili a uso abitativo, in mancanza della prova del rapporto di funzionalità oggettiva dei terreni rispetto alle unità abitative.

Questo è il principio sancito dall'Agenzia delle Entrate con la risposta del 18 giugno 2021 n. 420 all'istanza di interpello avente ad oggetto l'art. 11, comma 1, lett. a), della legge 27 luglio 2000, n. 212 - Applicazione della disciplina del cd. "prezzo-valore" -, di cui all'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, a norma del quale, in deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'art. 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 (relativo al potere dell'ufficio di rettificare i redditi d'impresa delle persone fisiche determinati in base alle scritture contabili), 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'art. 52, commi 4 e 5, del citato d.P.R. 131 del 1986, comunemente denominato "valore catastale", 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.

Ai fini che qui interessano si osserva che la disposizione in commento riguarda, oltre agli immobili ad uso abitativo, anche le "relative pertinenze". Con la Risoluzione n. 149/E del 2008, l'Agenzia delle Entrate ha però precisato che, affinché il meccanismo del "prezzo-valore" risulti applicabile alle pertinenze di un immobile abitativo, devono ricorrere ulteriori condizioni: in particolare nell'atto di cessione deve essere evidenziato il vincolo che rende il bene servente una proiezione del bene principale (cfr. circolare n. 12/E del 1° marzo 2007) e l'immobile pertinenziale deve essere suscettibile di valutazione automatica, dotato quindi di una propria rendita catastale. Inoltre, sempre secondo la predetta risoluzione n. 149/E, il regime agevolato può riguardare una molteplicità di pertinenze, senza restrizioni di numero o di tipologia: *"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”.

La fattispecie oggetto dell’istanza in commento riguarda un atto notarile avente ad oggetto, con due distinti atti di compravendita a favore del medesimo acquirente, il trasferimento del diritto di proprietà di due case di civile abitazione da terra a cielo (non classificate come ville padronali, ma aventi già peraltro una corte di pertinenza) ed estesi terreni agricoli annessi suddivisi in diversi mappali.

A tale riguardo, la Corte di Cassazione ha più volte chiarito l’esigenza che nella relazione pertinenziale l’utilità sia arrecata dalla cosa accessoria a quella principale e non al proprietario (Cass. n. 11970 del 2018), nonché, con la recente ordinanza n. 29527 del 24 dicembre 2020, ha confermato l’operato dell’Ufficio che aveva negato la natura pertinenziale di alcuni terreni, con la conseguente inapplicabilità della regola del prezzo-valore. Nel caso di specie la documentazione depositata agli atti di causa (estratti di mappa e riproduzioni fotografiche) *«non permetteva di evidenziare l’esistenza di segni esteriori utili a far ritenere l’esistenza di un asservimento - che già avrebbe dovuto esistere al momento dell’acquisto - dell’area circostante il fabbricato, la cui ampiezza e le cui caratteristiche esteriori, del resto, già di per sé ben difficilmente potrebbero ricondurre alla nozione di “giardino”».*

Considerato quanto sopra, l’Agenzia delle Entrate ritiene che per i terreni agricoli oggetto di compravendita non ricorrano i requisiti di pertinenzialità e, pertanto, il cd. meccanismo del “prezzo-valore”, come definito dall’art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, risulta applicabile limitatamente al trasferimento di immobili ad uso abitativo.