

Normativa e prassi

Per il meccanismo prezzo-valore l'asservimento pertinenziale va provato

22 Giugno 2021

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



Una compravendita riguardante due immobili abitativi e i circostanti terreni agricoli potrà fruire della tassazione “prezzo-valore” limitatamente alle abitazioni, mancando per i terreni agricoli i necessari requisiti di pertinenzialità. È la sintesi del chiarimento fornito dall’Agenzia delle entrate con la **risposta n. 420/2021**.

Il notaio istante ritiene che nel caso in esame si possa applicare il regime “prezzo-valore”, secondo il quale per le sole compravendite nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, aventi a oggetto abitazioni 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 catastale dell'immobile a prescindere dal prezzo pattuito. In particolare, precisa l'istante, nella cessione in esame sussiste sia l'elemento soggettivo, cioè la volontà dell'acquirente di creare un vincolo di strumentalità e complementarità funzionale tra due beni, sia l'elemento oggettivo essendo il terreno funzionale e a completo servizio dei fabbricati.

L'Agenzia ricorda la norma in base alla quale *“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", cioè dal valore catastale (articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005). La disposizione riguarda sia gli immobili a uso abitativo che le relative pertinenze.

L'Agenzia ricorda che per applicare il meccanismo del prezzo-valore alle pertinenze di un immobile abitativo devono ricorrere ulteriori condizioni, oltre al requisito oggettivo e soggettivo, così come chiarito dalla risoluzione n. 149/2008. In particolare l'atto di compravendita deve evidenziare il vincolo che rende il bene servente una proiezione del bene principale e, inoltre, la pertinenza deve avere una propria rendita catastale.

Secondo l'Agenzia, il fatto, riferito dall'istante, che la proprietà viene acquistata per concederla in comodato a un'associazione che si occupa di equini dedicati a bambini e disabili la cui rappresentante legale sarà proprio la futura acquirente, fa ritenere che il bene accessorio è servente rispetto al proprietario e non al bene principale. La stessa Cassazione ha più volte ribadito che nella relazione pertinenziale l'utilità deve essere arrecata dalla cosa accessoria a quella principale e non al proprietario (Cassazione, sentenza n. 11970/2018). La prova dell'asservimento pertinenziale, precisa inoltre la Suprema corte, grava sul contribuente e deve essere rigorosa, al fine di evitare il perseguimento della semplice attenuazione del prelievo fiscale

L'Agenzia in conclusione ritiene che nel caso prospettato per i terreni agricoli non sussistano i requisiti di pertinenzialità e, pertanto, il meccanismo del prezzo-valore potrà applicarsi alla sola compravendita degli immobili a uso abitativo.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/meccanismo-prezzo-valore-lasservimento-pertinenziale-va-provato>