



Maura Del Tredici

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI VARESE
REVISORE CONTABILE
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI VARESE
MEDIATORE CIVILE E COMMERCIALE

Roberto Del Tredici

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI VARESE
REVISORE CONTABILE
MEDIATORE CIVILE E COMMERCIALE

Luca Miglierina

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI VARESE
REVISORE CONTABILE
ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI VARESE

A TUTTI I SIGNORI CLIENTI
LORO SEDI

Brescia, 11 febbraio 2022

Oggetto: "PREZZO VALORE" PER LE PERTINENZE SOLO CON EFFETTIVO ASSERVIMENTO

Per l'applicazione della disciplina del "*prezzo valore*" in relazione al trasferimento di un immobile pertinenziale ad un fabbricato abitativo, l'Agenzia delle entrate (con la **risposta a interpello n. 33/E/2022**) ha richiamato la necessità di valutare accuratamente i requisiti di destinazione dell'immobile a servizio del bene principale.

Il prezzo valore e le pertinenze

L'articolo 1, comma 497, L. 266/2005, in deroga alle ordinarie disposizioni che regolano l'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale che imporrebbero di assumere come riferimento il prezzo praticato per la cessione, permette di fissare come base imponibile il valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

Tale disposizione opera per le sole cessioni avvenute nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, riguardanti esclusivamente gli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze.

Tale agevolazione deve essere richiesta al notaio dall'acquirente.

Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito, anche se questo non viene utilizzato per la liquidazione delle imposte di trasferimento.

Come venne chiarito dall'Agenzia delle entrate nella circolare n. 6/E/2006, questa agevolazione riguarda, oltre agli immobili ad uso abitativo, anche le relative pertinenze, che possono essere acquistate anche separatamente purché risulti nell'atto di acquisto la destinazione pertinenziale dell'immobile.

Per la qualificazione della natura pertinenziale di un bene si deve verificare la sussistenza di 2 requisiti:

- uno oggettivo, per cui il bene pertinenziale deve porsi in collegamento funzionale o strumentale con il bene principale;
- uno soggettivo, consistente nella effettiva volontà dell'avente diritto di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio od ornamento del bene principale.

L'agevolazione 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 (abitativo).

In relazione all'applicazione dell'agevolazione "*prima casa*", l'Agenzia delle entrate precisò che, di regola, il bene pertinenziale non può ritenersi oggettivamente destinato in modo durevole a servizio o ornamento



dell'abitazione principale qualora sia ubicato in un punto distante o addirittura si trovi in un Comune diverso da quello dove è situata l'abitazione.

Nella risposta a interpello richiamata, l'Agenzia delle entrate pone dubbi circa la possibilità di agevolare una pertinenza posta a distanza di oltre un chilometro dall'abitazione e che sia stata acquisita in permuta di un'altra pertinenza; per l'applicazione del "*prezzo valore*" occorre infatti procedere all'analisi concreta della situazione fattuale, essendo comunque necessario, che i 2 beni siano ubicati in luoghi "*prossimi*" tra loro.

Restando a Vostra disposizione per chiarimenti in merito, è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Del Tredici studio professionale associato
un associato