

IMPOSTE INDIRETTE

Il prezzo valore si estende anche alle pertinenze

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributarî

OneDay Master

Immobili delle imprese: fiscalità indiretta

Scopri di più

La disciplina del cd. “prezzo-valore”, di cui alla L. 266/2005, consente, in presenza di determinate condizioni, di **individuare la base imponibile delle cessioni immobiliari**, ai fini dell'imposta di registro, con il **valore catastale del bene** e non con il **suò valore venale**. In sintesi, **i requisiti sono i seguenti**:

- la cessione deve essere posta in essere nei confronti di **persone fisiche che non agiscono nell'esercizio d'impresa o professione** (non assume invece rilievo la natura del cedente);
- la cessione deve avere ad oggetto **un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze**;
- la parte acquirente deve rendere al notaio, al momento della cessione, **apposita richiesta di applicazione del presente regime** (ossia di applicazione dell'imposta sul valore catastale);
- le parti devono indicare in atto il corrispettivo pattuito.

È opportuno ricordare che l'introduzione di tale agevolazione risponde alla **finalità di evitare l'occultamento di parte del corrispettivo**, allo **scopo di ridurre la base imponibile dell'imposta di registro**. In presenza dei descritti requisiti, il **cessionario non ha alcuna utilità a ridurre il prezzo pattuito**, posto che l'imposta di registro è comunque dovuta sul (quasi sempre minore) valore catastale, a **prescindere dal corrispettivo pattuito** (che comunque deve essere evidenziato in atto).

Il meccanismo in questione è estensibile anche all'acquisto di pertinenze relative all'abitazione oggetto di compravendita, sia nello stesso atto, sia con atto separato, a condizione che **nell'atto stesso risulti il vincolo pertinenziale** (circolare n. 6/E/2006). Diversamente da quanto previsto per l'agevolazione relativa all'acquisto “prima casa”, **l'applicazione del prezzo valore alle pertinenze non trova alcun limite quantitativo**, con la conseguenza che possono essere acquistate anche più pertinenze con la medesima classificazione catastale, **applicando l'imposta di registro sul valore catastale**. **Resta ferma l'applicazione dell'imposta di registro del 9%** (e non del 2% in quanto limitata ad una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7), a partire dalla **seconda pertinenza**

rientrante nella stessa categoria catastale in caso di richiesta dell'agevolazione "prima casa". **L'estensione del prezzo valore alle pertinenze** richiede, tuttavia, **una serie di requisiti**, e più precisamente ([risoluzione n. 149/E/2008](#) e circolare n. 18/E/2013):

- il bene principale cui le pertinenze si riferiscono **deve essere di natura abitativa**;
- nell'atto di acquisto deve essere indicato **il vincolo di accessorietà** tra la pertinenza ed il bene principale;
- le pertinenze devono essere **dotate di autonoma rendita catastale**.

In merito al vincolo di pertinenzialità, l'Agenzia delle entrate ha osservato ([risposta interpello n. 33/2022](#) in relazione all'agevolazione prima casa) che, *"di regola, il bene servente 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 la prima casa"*. Pertanto, conclude l'Agenzia, *"affinché si possa concretizzare un effettivo rapporto di pertinenzialità e il bene accessorio possa accrescere durevolmente ed oggettivamente l'utilità dell'abitazione principale è, comunque necessario, che i due beni siano ubicati in luoghi prossimi tra loro, non rilevando la sola volontà manifestata dalla parte"*. Inoltre, con la circolare n. 18/E/2013, l'Agenzia delle entrate ha precisato che **il requisito della "destinazione a servizio" è un elemento essenziale** e che per soddisfarlo è necessario che la **pertinenza sia ubicata in prossimità dell'abitazione principale**. Infine, il regime del prezzo valore si può applicare anche alla **cessione di terreni agricoli**, laddove tali beni **costituiscano effettivamente una pertinenza del fabbricato abitativo**, in presenza della prova di un rapporto di funzionalità oggettiva dei terreni rispetto alle unità abitative ([risposta ad interpello n. 420/2021](#)).