


No al prezzo-valore per il terreno senza la prova della pertinenzialità all'abitazione

 Norme&Tributi Plus Fisco | 18 GIUGNO 2021 | Angelo Busani

La regola del prezzo-valore non si applica al trasferimento di un appezzamento di terreno agricolo unitamente al fabbricato al cui servizio il terreno è destinato, se non sia dimostrata, con «prova rigorosa» la pertinenzialità del terreno rispetto all'edificio abitativo. È la conclusione cui l'agenzia delle Entrate giunge nella risposta a interpello 420 del 18 giugno 2021, in una particolare fattispecie: il trasferimento contestuale di un fabbricato abitativo e di un annesso terreno di 70mila metri quadrati.

Per prezzo-valore si intende la regola (articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266) in base alla quale la determinazione della base imponibile dei trasferimenti aventi a oggetto fabbricati abitativi si effettua moltiplicando la rendita catastale per un dato coefficiente di aggiornamento. Optando per il prezzo-valore, il contribuente ottiene il risultato di non essere tassato con riferimento al prezzo dichiarato, senza che l'Amministrazione possa contestare alcunché.

La regola del prezzo valore si applica qualora ricorrano i seguenti presupposti:

- a) trasferimento a favore di persona fisica che non agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- b) trasferimento avente a oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze;
- c) opzione per il regime del prezzo-valore contenuta nell'atto della cessione esercitata dalla parte acquirente.

Estendendosi dunque il regime del prezzo-valore anche alle pertinenze di un fabbricato abitativo, occorre verificare, caso per caso, se effettivamente sussista o meno, la destinazione del bene accessorio a servizio od ornamento del bene principale (si può trattare sia di un solo bene accessorio, ma anche di una molteplicità senza limitazioni di numero).

Al riguardo l'Agenzia rammenta (risoluzione 149/E dell'11 aprile 2008) che, ai fini fiscali, non esiste una nozione di pertinenza divergente da quella civilistica e che, pertanto, si deve verificare la sussistenza di due requisiti:

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

Inoltre, 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 (circolare 12/E del 1° marzo 2007) e l'immobile pertinenziale deve essere suscettibile di valutazione automatica, dotato quindi di una propria rendita catastale.

Infine, la sussistenza del vincolo pertinenziale tra il bene principale e quello accessorio presuppone l'appartenenza di entrambi al medesimo soggetto, nonché il requisito della contiguità, anche solo di servizio, tra i due beni, «ai fini del quale il bene accessorio deve arrecare un'utilità a quello principale, e non al proprietario di esso» (Cassazione 11970/2018).