

PRASSI FLASH

Prassi flash del 25 gennaio 2022

Box auto pertinenza solo se “*prossimo*” alla prima casa

di Alessandro Bonuzzi – dottore commercialista e revisore legale

Il documento di prassi

[Risposta a interpello n. 33/E/2022](#)

Il caso

Un contribuente persona fisica (Istante) è comproprietario per la quota di un sesto di un appartamento sito nel Comune Alfa e promissario acquirente di un *box* auto situato nel medesimo Comune.

I 2 immobili (appartamento e *box* auto) si trovano a una distanza di circa 1300 metri (percorso stradale).

L'Istante per spostarsi utilizza solitamente una bicicletta elettrica pieghevole. Egli, inoltre, lavora nel Comune Alfa come docente e durante il periodo di attività didattica (15 settembre – 15 giugno), l'appartamento costituisce il suo domicilio.

Ciò posto, si chiedono chiarimenti in ordine alla possibilità di applicare il meccanismo del c.d. prezzo-valore ex articolo 1, [comma 497](#), L. 266/2005 per l'acquisto del *box*, considerando come base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali il valore catastale determinato ai sensi dell'[articolo 52](#), commi 4 e 5, D.P.R. 131/1986.

La soluzione

L'articolo 1, comma 497, L. 266/2005 deroga all'[articolo 43](#), D.P.R. 131/1986, che ancora la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale al valore venale del bene o del diritto trasferito, individuandola invece nel valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, D.P.R. 131/1986, comunemente denominato valore catastale.

La disposizione di natura agevolativa riguarda:

- gli immobili a uso abitativo nonché

- le relative pertinenze, che possono essere acquistate anche separatamente sempreché risulti nell'atto di acquisto la destinazione pertinenziale dell'immobile.

In merito alla definizione di pertinenza, non ne esiste una specifica per l'ambito fiscale, assumendo rilevanza quella civilistica dettata dall'[articolo 817](#), cod. civ., secondo cui *"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o a ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima"*.

Al riguardo, constano le seguenti indicazioni di giurisprudenza e prassi:

1. per la qualificazione della natura pertinenziale di un bene anche da un punto di vista fiscale si deve verificare la sussistenza di 2 requisiti:

a) uno oggettivo, per cui il bene pertinenziale deve porsi in collegamento funzionale o strumentale con il bene principale;

b) uno soggettivo, consistente nella effettiva volontà dell'aveute diritto di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio od ornamento del bene principale (Cassazione, [sentenza n. 13742/2019](#));

2. nell'ambito della *"relazione pertinenziale"*, l'utilità deve essere arrecata dalla cosa accessoria a quella principale e non al proprietario (Cassazione, [sentenza n. 11970/2018](#));

3. il vincolo pertinenziale non presuppone necessariamente contiguità fisica tra i 2 beni, in quanto il collegamento tra il bene principale e quello pertinenziale non è di tipo materiale, ma di natura economico-funzionale (Cassazione, [sentenza n. 5550/2021](#));

4. al fine della configurabilità del vincolo pertinenziale, la destinazione del bene accessorio a servizio di quello principale deve essere durevole, attuale ed effettiva e l'utilità deve essere oggettivamente arrecata al bene principale e non al proprietario di questa;

5. in materia fiscale, attesa la indisponibilità del rapporto tributario, la prova dell'asservimento pertinenziale, che grava sul contribuente (quando, come nella specie, ne derivi una tassazione attenuata) deve essere valutata con maggior rigore rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico (Cassazione, sentenza n. 25127/2009);

6. infatti, il bene servente non può ritenersi oggettivamente destinato in modo durevole a servizio od 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"* ([circolare n. 38/E/2005](#)). Quindi, affinché si possa concretizzare un effettivo rapporto di pertinenzialità, è necessario che i 2 beni siano ubicati in luoghi *"prossimi"* tra loro;

7. ancora, ai fini della pertinenzialità *"fiscale"*, il requisito della *"destinazione a servizio"* è un elemento essenziale e, per soddisfare tale requisito, è necessario che la pertinenza sia posta in *"prossimità"* dell'abitazione principale *"prima casa"* ([circolare n. 18/E/2013](#)).

Ciò posto, nel caso prospettato l'Istante intende destinare a pertinenza dell'appartamento, di cui è proprietario per un sesto e che costituisce per il periodo scolastico dell'anno il suo domicilio, un *box* auto sito alla distanza di ben 1,3 km dall'abitazione.

A parere dell'Agenzia delle entrate quanto rappresentato non è sufficiente a provare la sussistenza del requisito oggettivo – secondo cui il bene pertinenziale deve porsi in collegamento funzionale o strumentale con il bene principale e non al proprietario di esso – per il riconoscimento della pertinenzialità.

Di conseguenza, non ritenendosi integrati i requisiti per il riconoscimento della pertinenzialità, non può essere riconosciuta all'Istante la possibilità di applicare per l'acquisto del *box* auto in questione il meccanismo del prezzo-valore di cui all'articolo 1, [comma 497](#), L. 266/2005.

I precedenti

[Risposta a interpello n. 566/E/2021](#)

[Risposta a interpello n. 66/E/2020](#)

[Risposta a interpello n. 362/E/2019](#)

[Circolare n. 18/E/2013](#)

[Risoluzione n. 149/E/2008](#)

[Circolare n. 12/E/2007](#)

[Circolare n. 6/E/2006](#)

[Circolare n. 38/E/2005](#)

Gli articoli correlati

“La disciplina del prezzo-valore nell’ambito dei trasferimenti immobiliari: ultimi chiarimenti di prassi e giurisprudenziali” – Sandro Cerato, Consulenza immobiliare, n. 22/2020

“La disciplina del prezzo-valore nelle compravendite immobiliari” – Stefano Rossetti, La circolare tributaria, n. 46/2019

“La disciplina del prezzo-valore nelle compravendite immobiliari” – Edoardo Monaco, Consulenza immobiliare, n. 10/2018

“Prezzo-valore nelle cessioni senza notaio” – Sandro Cerato, Consulenza immobiliare, n. 2/2018

“Disciplina “prezzo-valore”” – Carlo Bertacca, La circolare tributaria, n. 42/2017

“I terreni agricoli fuori dal prezzo valore” – Luigi Cenicola, Rivista per la consulenza in agricoltura, n. 8/2016

“Trasferimenti immobiliari: le caratteristiche del regime del prezzo-valore” – Luca Caramaschi, La circolare tributaria, n. 2/2016

“Il “sistema” prezzo-valore si applica anche alle pertinenze del fabbricato abitativo” – Andrea Taglioni, La circolare tributaria, n. 26/2008

“La disciplina del prezzo valore – II° parte” – Stefano Rossetti, Ecnnews 28 ottobre 2020

“La disciplina del prezzo valore – I° parte” – Stefano Rossetti, Ecnnews 27 ottobre 2020

“L’effettivo asservimento della pertinenza vincola l’esonero IMU” – Fabio Garrini, Ecnnews 1° agosto 2017

“Immobile con pertinenza: ipo-catastali fisse una sola volta” – Enrico Ferra, Ecnnews 26 aprile 2017

“Prorogata al 31 dicembre 2022 l’agevolazione per l’acquisto della prima casa da parte degli under 36” – Stefano Rossetti, Ecnnews 11 gennaio 2022

L'informazione quotidiana, attenta e completa, disponibile **gratuitamente**

**NOTIZIE E APPROFONDIMENTI
PER I PROFESSIONISTI DI TUTTA ITALIA**

Iscriviti alla mailing list e rimani informato su tutte le news

www.ecnews.it



EDITORE E PROPRIETARIO

Gruppo Euroconference Spa
Via E. Fermi, 11 - 37135 Verona

DIRETTORE RESPONSABILE

Sergio Pellegrino

DIREZIONE SCIENTIFICA

Alessandro Bonuzzi

COMITATO DI REDAZIONE

Alessandro Bonuzzi Luigi Scappini

REDAZIONE

Chiara Ridolfi

SERVIZIO CLIENTI

Per informazioni sull'abbonamento scrivere a:
circolari@euroconference.it

SITO INTERNET

Per informazioni e ordini:
www.euroconference.it/editoria

PERIODICITÀ E DISTRIBUZIONE

Settimanale
Vendita esclusiva per abbonamento
Pubblicazione telematica

ABBONAMENTO ANNUALE 2022

Euro 70,00 Iva esclusa

I numeri arretrati sono disponibili nell'area riservata, accessibile tramite le proprie credenziali dal *link*:

http://www.euroconference.it/area_riservata_login.

In caso di smarrimento delle *password* è possibile utilizzare la funzionalità "Hai dimenticato la password?" disponibile nella pagina di login.

Numero registro stampa n.2132
Iscrizione ROC 13 marzo 2017 n.28049

ISSN 2705-005X

Per i contenuti di "Prassi flash" Gruppo Euroconference Spa comunica di aver assolto agli obblighi derivanti dalla normativa sul diritto d'autore e sui diritti connessi. La violazione dei diritti dei titolari del diritto d'autore e dei diritti connessi comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal capo III del titolo III della legge 22.04.1941 n.633 e succ. mod.

Tutti i contenuti presenti sul nostro sito *web* e nel materiale scientifico edito da Gruppo Euroconference Spa sono soggetti a *copyright*. Qualsiasi riproduzione e divulgazione e/o utilizzo anche parziale, non autorizzato espressamente da Gruppo Euroconference Spa è vietato. La violazione sarà perseguita a norma di legge. Gli autori e l'editore declinano ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relative all'elaborazione dei contenuti presenti nelle riviste e testi editi e/o nel materiale pubblicato nelle dispense. Gli autori, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non rispondono di danni derivanti dall'uso dei dati e delle notizie ivi contenute. L'editore non risponde di eventuali danni causati da involontari refusi o errori di stampa.