

**Egregio Notaio  
Franco Longo Debellis**

**Oggetto: risposta a quesito n. 70/2009/T**

Egregio Notaio,

Lei chiede di sapere se possa invocarsi l'applicazione dell'agevolazione c.d. "prima casa" e del meccanismo del c.d. "prezzo-valore" per l'acquisto di pertinenza, laddove il bene principale o la pertinenza medesima siano acquistati in comunione con uno o più soggetti.

La nozione di pertinenza trova adeguata formulazione nell'articolo 817 del codice civile, secondo il quale *sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa*, purché la destinazione sia opera del proprietario o di chi abbia un diritto reale sul bene principale<sup>1</sup>.

Come si rileva dalla definizione civilistica, il rapporto pertinenziale consta di un elemento oggettivo e di un elemento soggettivo.

Quanto al profilo oggettivo, per aversi pertinenzialità dal punto di vista logico occorre l'autonomia dei due beni (quello principale e quello accessorio) e quindi è indispensabile la pluralità. Dove non vi sia pluralità non è configurabile pertinenzialità; pertanto, non si configura pertinenza ove non sia possibile configurare l'alterità e ricorra, invece, il bene composto o complesso (che è quello che deriva da una pluralità di beni che si giustappongono perdendo la loro individualità). Quindi, rispetto al bene complesso si parla di aggregazione strutturale. Riguardo alla pertinenza, si parla, invece, di aggregazione funzionale<sup>2</sup>.

Per quanto attiene ai profili soggettivi, si ritiene che l'indicazione fornita dal codice circa la relazione con la cosa principale, allorché stabilisce che la destinazione debba provenire dal suo proprietario o da chi su di esso vanta un diritto reale, circoscriva la cerchia dei legittimati al proprietario – con la variante del proprietario superficario –

---

<sup>1</sup> Per l'ambito commerciale, più che far riferimento al concetto di pertinenzialità, il legislatore mostra di preferire il criterio di funzionalità del complesso organizzato, ove si stempera qualunque gerarchia ed emerge come fattore di unificazione la destinazione all'attività d'impresa.

<sup>2</sup> Tribunale Perugia, 23 maggio 2000, Rass. giur. umbra 2001, 60 nota (MANCUSO)

all'enfiteuta, all'usufruttuario, all'usuario, all'abitatore, escludendosi che autore di essa possa essere il creditore ipotecario, il titolare della servitù.

Per contro, pur non essendovi analogha prescrizione riguardo al bene accessorio, si ritiene che valga la reciproca, soprattutto a causa del rilievo disciplinare che la relazione pertinenziale ha sulla circolazione.

Pertanto, la destinazione del bene accessorio deve provenire da chi, contemporaneamente, abbia sul bene principale e sul bene accessorio uno dei diritti reali sopra menzionati (proprietà – con la variante della proprietà superficiaria – usufrutto, uso, abitazione).

Quindi, il rapporto pertinenziale non si instaura quando manchi la contemporanea titolarità e di norma va escluso allorché la titolarità di uno dei beni sia ancora futura.

La formulazione codicistica, che utilizza il *plurale* per le cose accessorie ed il *singolare* per la cosa principale, ha alimentato il dubbio sulla configurabilità del rapporto pertinenziale allorché una cosa acceda ad una pluralità di cose principali.

Secondo alcune pronunzie giurisprudenziali<sup>3</sup>, in tale frangente non si dovrebbe più parlare di pertinenzialità, bensì di comunione (ipotizzandosi una pluralità di beni di cui siano titolari gli stessi plurimi soggetti) o di servitù.

La dottrina preferibile<sup>4</sup> e parte della giurisprudenza più recente<sup>5</sup> accolgono, invece, la soluzione estensiva, secondo cui è ammissibile ed utile configurare il rapporto pertinenziale tra una cosa accessoria e più cose principali appartenenti ad una pluralità di soggetti.

In particolare la dottrina ritiene a riguardo che la qualificazione di pertinenza e quella di comunione non siano tra di loro alternative, dal momento che la seconda attiene al regime di appartenenza del bene, laddove la prima è funzionale all'individuazione non solo di un peculiare regime di circolazione dei beni, ma anche di particolari criteri di risoluzione dei conflitti tra soggetti che vantano diritti sulla medesima cosa<sup>6</sup>.

In definitiva, è plausibile ritenere che possa aversi pertinenzialità anche qualora il bene accessorio appartenga a Tizio e Caio, ciascuno dei quali, nel contempo, sia titolare di un distinto bene principale.

Diverso è il caso del bene principale appartenente a Tizio e Caio e del bene accessorio appartenente solo a Tizio. In questa circostanza, il nesso pertinenziale può

---

<sup>3</sup> Cassazione 30 luglio 2004 n. 14559; 7 novembre 1994, n. 9221; 7 maggio 1993 n. 5262;

<sup>4</sup> SCOZZAFAVA, *Dei beni*, in *Il codice civile – Commentario*, a diretto da Schlesinger, Milano, 1999, pag. 129.

<sup>5</sup> Cassazione 8.11.2000 n.14528, in *Giust. civ. Mass. 2000*, 2282; 10 maggio 2000 n. 6001; 29 agosto 1990 n. 8962

<sup>6</sup> Osserva l'Autore citato alla nota n. 4 che bisogna escludere la qualificazione di pertinenza rispetto a quelle fattispecie che si caratterizzano in quanto solo alcune delle utilità che un bene è in grado di offrire vengono poste al servizio di un altro bene. Ciò è quanto si verifica nella fattispecie della servitù che proprio perché il relativo diritto non investe il fondo servente nella sua interezza, non dà luogo alla configurazione di un rapporto pertinenziale.

concepirsi come unilaterale, sicché le vicende dei due beni siano correlate allorché a negoziare sia soltanto Tizio titolare del bene principale.

Muovendo dalla ricostruzione civilistica appena esposta, occorre allora verificare l'applicabilità dell'agevolazione c.d. "prima casa" qualora la pertinenza venga acquistata in titolarità esclusiva da uno solo dei comproprietari dell'immobile agevolato<sup>7</sup>, ovvero nell'ipotesi in cui il titolare esclusivo dell'immobile agevolato acquisti solo *pro quota* un immobile da destinare a servizio o ad ornamento del bene principale.

Pare opportuno ricordare che ai sensi del comma 3 della nota II *bis* all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al TUR, i benefici "prima casa", spettano, sussistendone le condizioni di cui alla stessa nota II *bis*, per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile agevolato di cui alla lettera a) del comma 1.

Quanto ai presupposti per l'applicabilità dell'agevolazione in questo caso il comma 3 della nota II *bis* richiama le condizioni di cui al comma 1 della stessa nota II *bis*, lettere a), b) e c), le quali a loro volta si riferiscono al bene immobile principale. Conseguentemente, pare opportuno precisare che, per l'estensione del regime agevolato alla pertinenza, anche acquistata con atto separato, è sufficiente che le condizioni predette sussistano con riferimento all'immobile abitativo, e ciò in coerenza con il principio secondo cui il bene accessorio segue il regime del bene principale.

In relazione ad entrambi i casi occorre in primo luogo tener presente che il rapporto pertinenziale va qualificato come rapporto "reale", dovendo le pertinenze servire alla utilità della cosa e non anche a quella meramente personale del *dominus* della stessa.

La norma di cui alla nota II *bis* all'art.1 della tariffa allegata al TUR trattando delle pertinenze, sembra presupporre l'esistenza di un vincolo di tal specie e quindi prevede l'estensione dell'agevolazione al bene pertinenziale laddove questo sia stato posto a servizio e ad ornamento del bene principale *agevolato*.

In ragione di ciò l'acquisto della pertinenza può scontare l'aliquota agevolata solo in quanto e nella misura in cui si sia fruito del beneficio per l'acquisto dell'immobile principale e sempreché ricorrano le condizioni per l'operatività dell'agevolazione.

Alla luce delle considerazioni esposte si dovrebbe ritenere, nel primo caso sopra considerato, che la destinazione funzionale del bene accessorio in proprietà esclusiva, a servizio del bene principale in comproprietà (cioè l'abitazione acquistata integralmente con l'agevolazione prima casa) valga – alle condizioni suddette - ad estendere *in toto* il beneficio all'acquisto della pertinenza. Seguendo il medesimo ragionamento, la fruizione del beneficio *pro quota* sull'immobile principale (ad es. nel caso in cui solo per uno dei comproprietari ricorrano i requisiti previsti dalla nota II *bis*) non altera il collegamento funzionale, sia pur unilaterale nel senso indicato nella parte introduttiva,

---

<sup>7</sup> sia laddove l'agevolazione sia stata applicata per l'intero, sia nell'ipotesi in cui l'acquisto del bene principale sia stato assoggettato all'aliquota agevolata solo in parte e *pro quota*.

tra acquisto di bene principale agevolato e acquisto di pertinenza da parte dello stesso soggetto, con la conseguenza che anche qui appare possibile fruire per intero del beneficio fiscale.

Con riferimento all'ipotesi di acquisto del bene pertinenziale in contitolarità con uno o più soggetti ciascuno proprietario di un distinto bene principale, pare opportuno ricordare, che del beneficio "prima casa" si ammette l'applicabilità anche con riferimento all'acquisto di una quota dell'abitazione (cfr. circolare 19/E par. 2.2.3).

D'altra parte è evidente che per l'estensione del beneficio all'acquisto della pertinenza - ferme restando le limitazioni in ordine al tipo e al numero di pertinenze agevolabili<sup>8</sup> - sembra sufficiente che il vincolo pertinenziale sia validamente disposto.

Pertanto, laddove si ritenga legittima la costituzione del rapporto pertinenziale anche nel caso in cui la pertinenza appartenga in proprietà anche ad altri soggetti, l'aliquota del 3% dovrebbe essere applicata solo sulla quota di spettanza del titolare dell'immobile principale agevolato, fatta salva l'ipotesi in cui tutti i soggetti acquirenti destinino il bene pertinenziale a servizio di distinte abitazioni agevolate.

In tale ultima ipotesi si pone però il problema dell'operatività del meccanismo del prezzo - valore.

In proposito, ma con riferimento all'acquisto dell'immobile abitativo, non è sembrato dubbio che la determinazione catastale della base imponibile possa operare limitatamente alla quota, o al diritto reale, per l'acquisto dei quali è esercitata, ricorrendone i presupposti, l'opzione *ex art. 1, comma 497 L.266/2005*. Si è ritenuto necessario in questo caso discriminare - ai fini in esame - il corrispettivo pattuito per l'acquisto della quota o del diritto soggetti a tassazione "ordinaria"<sup>9</sup>.

Ad analoghe conclusioni si potrebbe giungere anche riguardo la pertinenza. Poiché infatti la norma di cui al predetto art. 1 comma 497 fa riferimento agli immobili abitativi e alle "*relative pertinenze*", laddove si assuma che il vincolo pertinenziale sia validamente costituito anche in relazione ad un bene accessorio in comunione, appare consequenziale ritenere che il meccanismo operi *pro quota* relativamente al medesimo bene accessorio.

Anche in questo caso dovrebbe comunque farsi salva l'ipotesi che il bene accessorio venga destinato a servizio o ad ornamento di distinti immobili abitativi per cui ricorrano i requisiti di applicabilità del c.d. "prezzo valore" e sia espressa specifica opzione, poiché in tale caso il meccanismo predetto troverebbe applicazione per l'intero.

Con i migliori saluti

Giampiero Petteruti – Susanna Cannizzaro

---

<sup>8</sup> Per cui si veda circ. n. 38/E 2005.

<sup>9</sup> Cfr, Studio 116/2005/T, *Finanziaria 2006 - La nuova disciplina tributaria delle cessioni di immobili abitativi ai fini delle imposte indirette (prezzo-valore)*