

IMPOSTE INDIRETTE

Immobile con pertinenza: ipo-catastali fisse una sola volta

di **Enrico Ferra**

Un problema abbastanza ricorrente in **materia successoria**, nel caso in cui tra i beni devoluti siano presenti beni **immobili**, riguarda la corretta individuazione dei presupposti per l'applicazione delle imposte **ipotecaria** e **catastale in misura fissa**.

Si ricorda che in **assenza** di specifiche **condizioni agevolative**, le imposte si applicano nella misura ordinaria, ossia:

- **2%** per l'**imposta ipotecaria**;
- **1%** per l'**imposta catastale**.

Il valore da prendere in considerazione è, come noto, il **valore catastale rivalutato** in base al meccanismo di rivalutazione automatica delle rendite catastali degli immobili trasferiti per successione.

La deroga alla tassazione ordinaria in relazione ai trasferimenti aventi ad oggetto immobili destinati a rappresentare la "**prima casa**" per gli eredi è contenuta nell'[articolo 69, comma 3, della L. 342/2000](#). Tale norma dispone che "*le imposte **ipotecaria** e **catastale** sono applicate nella **misura fissa** per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da successioni o donazioni, quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i **requisiti** e le **condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione** [...]*".

In presenza, quindi, delle condizioni previste dalla nota *II-bis* dell'articolo 1 della Tariffa allegata al testo unico in materia di imposta di registro, le **ipo-catastali sono applicabili in misura fissa** a condizione che **almeno uno dei beneficiari** abbia le condizioni richieste.

È pacifico, inoltre, che qualora i beni oggetto di trasferimento siano più di uno ciascun beneficiario possa sfruttare le **agevolazioni "prima casa"** - a beneficio degli altri coeredi - per tanti immobili caduti in successione quanti siano i beneficiari in possesso dei requisiti richiesti.

La sussistenza dei requisiti necessari per fruire delle agevolazioni "prima casa" in capo ad uno dei beneficiari, infatti, consente l'applicazione delle imposte **ipotecaria** e **catastale** nella **misura fissa di 200 euro per ciascuna imposta**, indipendentemente dal valore dell'immobile caduto in successione.

L'imposta fissa va applicata in relazione al **numero di immobili oggetto di trasferimento**. Pertanto, in presenza di due soli immobili e due o più beneficiari in possesso dei requisiti "prima casa", le ipo-catastali risultano pari a 800 euro, ossia **400** (200 + 200) per l'**ipotecaria** e **400** (200 + 200) **per la catastale**.

L'applicazione di questo principio è sempre stata poco "immediata" in presenza di **immobili pertinenziali** al servizio di abitazioni da destinare a "prima casa".

Infatti, in virtù di quanto previsto dalla citata nota *II-bis*, le agevolazioni previste spettano anche per l'acquisto delle **pertinenze dell'immobile**, limitatamente ad **una per ciascuna unità** classificata o classificabile nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7. Tuttavia, in questi casi non è del tutto chiaro se la tassazione (in misura fissa) gravante sul trasferimento dell'immobile possa "**assorbire**" anche quella relativa al trasferimento della pertinenza o se, al contrario, quest'ultimo vada considerato come **trasferimento ulteriore**, soggetto a sua volta all'applicazione delle ipo-catastali pari a 200 euro per ciascuna imposta.

La sussistenza del vincolo pertinenziale, rendendo il bene servente una proiezione del bene principale, consente di attribuire alla pertinenza la **medesima natura** del bene principale. La presenza di tale nesso consente, inoltre, di estendere alla pertinenza l'applicazione della **medesima disciplina** dettata per la tipologia del **fabbricato principale**.

Tuttavia, come confermato dall'Agenzia delle Entrate nella [circolare 12/E/2007](#), la qualificazione tipologica non comporta il venir meno della **autonoma rilevanza fiscale** dell'operazione avente ad oggetto la pertinenza, rispetto alla quale devono essere verificati i **presupposti oggettivi** e **soggettivi** che determinano il trattamento fiscale in concreto applicabile alla operazione.

Probabilmente è sulla base di questi principi che alcuni Uffici hanno considerato fino ad oggi il trasferimento dell'immobile pertinenziale come **autonomo** dal punto di vista dell'applicazione delle imposte **ipo-catastali fisse in caso di successione**, mentre altri Uffici hanno ritenuto che la tassazione del bene principale assorbisse ogni altro prelievo sul "secondo" trasferimento.

Il dubbio sembra ora risolto a seguito della pubblicazione delle **istruzioni della dichiarazione di successione**, che al rigo **Rigo EF4** (numero degli immobili "prima casa", valore complessivo delle quote e relativa imposta) specificano che "*nel caso di abitazione principale e relativa pertinenza [...] per i quali si richiede l'agevolazione "prima casa", avendone i requisiti, nella colonna 1 bisogna indicare il numero 1 (e non 2)*", lasciando evincere che la tassazione (in misura fissa) gravante sul trasferimento dell'immobile sia **comprensiva anche di quella relativa al trasferimento della pertinenza**.

OneDay Master

L'UTILIZZO DEL TRUST PER IL PASSAGGIO GENERAZIONALE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)