

**STUDIO PANTANELLA – CALIFANO**  
ASSOCIAZIONE TRA PROFESSIONISTI

**Giovanni Pantanella**  
commercialista  
revisore contabile  
**Cinzia Califano**  
consulente del lavoro

circolare n. 15/2010

Roma, 3 maggio 2010  
prot. 69/10

Oggetto: Compravendite imponibili iva di immobili abitativi con più pertinenze. Tassazione ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.-

Informiamo che l’Agenzia delle Entrate è intervenuta, con la circolare n.10/E del 12 marzo scorso, sulla questione della tassazione, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, della compravendita soggetta ad iva di un immobile abitativo avente più pertinenze.

Si tratta dell’ipotesi di cessione di un abitazione e più box, posti auto o cantine, rispetto alla quale l’Agenzia delle Entrate si era già pronunciata nel 2007, con la risoluzione 139/E del 20 giugno, emanata in risposta ad una istanza di interpello, e concernente una abitazione con 2 box, ceduta dal costruttore entro 4 anni dalla ultimazione dei lavori, perciò soggetta ad iva in deroga al regime generale di esenzione, previsto dall’art.10, comma 1, n.8 bis, del D.P.R. 633/1972. La questione posta nel 2007 riguardava la tassazione ai fini delle imposte di registro e ipocatastali (se in misura fissa o proporzionale) della seconda pertinenza, atteso che, secondo quanto previsto al punto 21 della tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633, l’agevolazione “prima casa” si estende alle pertinenze, ma limitatamente ad una per ciascuna categoria. In quella risoluzione, l’Amministrazione, accogliendo la tesi del contribuente, aveva chiarito che, ancorché l’aliquota iva sulla seconda pertinenza fosse quella ordinaria del 20%, le imposte di registro e ipocatastali erano comunque dovute in misura fissa. I successivi comportamenti non uniformi degli uffici, alcuni dei quali avevano ritenuto applicabili le imposte di registro e ipocatastali in misura fissa, separatamente per ciascuna pertinenza, ove queste scontassero aliquote iva diverse, hanno dato luogo ad un rilevante contenzioso ed hanno reso necessario un nuovo intervento interpretativo dell’Amministrazione.

Nella circolare ora emanata, l’Agenzia fa riferimento all’articolo 21 del T.U. dell’imposta di registro n.131/1986 (che, al 2° comma, relativamente agli atti aventi più disposizioni, stabilisce che se queste, per la loro intrinseca natura derivano necessariamente le une dalle altre, l’imposta si applica come se l’atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla disposizione più onerosa) ed alla giurisprudenza di Cassazione relativa agli atti complessi aventi varie disposizioni rette da unica causa, per concludere che le diverse disposizioni contenute in un atto di compravendita tra le stesse parti avente ad oggetto un fabbricato abitativo e più pertinenze debbano essere ricondotte ad un unico schema negoziale e che, di conseguenza, l’imposta di registro in misura fissa sia dovuta una sola volta, per il trasferimento dell’immobile principale e di tutte le pertinenze.

Analogamente, per le imposte ipotecaria e catastale, atteso che presupposto impositivo della prima è il “trasferimento” e della seconda la “voltura”, l’Agenzia esprime l’avviso che, in presenza di un unico negozio complesso avente ad oggetto un fabbricato abitativo e più pertinenze, anche dette imposte trovino applicazione ciascuna una sola volta.

Cordiali saluti.

“STUDIO PANTANELLA – CALIFANO”

**STUDIO COMMERCIALE PANTANELLA – CALIFANO**  
00186 Roma – Via dei Leutari, 35 – Tel.066873971-066873026 – Fax 0668130462  
20144 Milano – V.le S.Michele del Carso 12 – Tel. 024695651 – Fax. 024819336  
e mail: [info@studiopantanella.it](mailto:info@studiopantanella.it) – codice fiscale e partita iva: 07760571005