La nozione di pertinenza ai fini fiscali e tributari

di

Pubblicato il 4 Dicembre 2017

il caso della TARI gonfiata ha fatto sorgere un dilemma che è sottostimato da tempo: la diversa nozione di pertinenza nei diversi ambiti del diritto (codice civile, imposta di registro, IRPEF, tasse locali - fra cui la TARI) - proviamo a offrire un quadro aggiornato.

La vicenda della TARI gonfiata ha portato prepotentemente alla ribalta la nozione di pertinenza. Alcuni Comuni hanno duplicato la quota variabile del tributo determinata in base al numero degli occupanti l'immobile abitativo. Sorge dunque il problema di comprendere **cosa si intenda per pertinenza.**

Il concetto di "pertinenza" ai fini fiscali e tributari

La soluzione non è agevole ed è necessario effettuare una valutazione caso per caso anche perché il legislatore fiscale non ha mai fornito una definizione specifica, ed ha riservato ai contribuenti **"trattamenti" differenziati anche in ragione dei diversi tributi**. Conseguentemente l'interprete dovrà fare riferimento alla nozione civilistica considerando, però, le limitazioni fiscali direttamente ritraibili dal sistema tributario.

La "pertinenza" nella disciplina IRPEF

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Secondo la disciplina del Testo Unico delle Imposte sui Redditi **l'abitazione principale è completamente detassata**. L'immobile può essere utilizzato direttamente dal proprietario oppure concesso in uso ai propri familiari a condizione, però, che il proprietario non utilizzi un altro immobile quale abitazione principale detenuto in proprietà. **Il medesimo trattamento fiscale, quindi la completa detassazione, è riservata alle pertinenze dell'abitazione principale**. Il **box auto, la cantina, il posto auto, la soffitta**, anche se rappresentano unità immobiliari accatastate separatamente sono **escluse dalla tassazione ai fini dell'IRPEF**. **Il legislatore fiscale non ha previsto alcuna limitazione di tipo quantitativo**. Ad esempio l'esclusione dalla tassazione potrà riguardare due box auto di pertinenza dell'immobile abitativo, due cantine e così via. Il contribuente determinerà il reddito complessivo lordo considerando la rendita catastale sia dell'abitazione, sia delle pertinenze. Successivamente, al fine di determinare il reddito imponibile applicherà una specifica deduzione di pari importo alla sommatoria delle rendite catastali.

Pertinenza e imposta di Registro

Anche in questo caso il legislatore non ha fornito una definizione di pertinenza ai fini fiscali, ma ha previsto una **limitazione di tipo quantitativo**. L'acquirente di un immobile abitativo potrà fruire dell' **agevolazione per la prima casa** per ciò che riguarda l'immobile principale e **per una sola pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie: C/2, C/6 e C/7.** Ad esempio l'imposta di registro, ipotecaria e catastale sarà dovuta in misura fissa per un solo box auto. Il secondo box auto eventualmente posseduto, pur conservando la natura di pertinenza, sarà soggetto al prelievo in misura proporzionale. L'indicazione del legislatore non incide sulla qualificazione dell'immobile che, in presenza di determinati presupposti, può continuare ad essere qualificato come pertinenza, ma è soggetto a tassazione secondo i criteri ordinari.

Sull'argomento leggi anche:

Le pertinenze accatastate nella categoria D/10 non scontano le agevolazioni prima casa

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Pertinenza prima casa: il caso dei terreni

Applicazione di IMU e TASI sulle pertinenze

Ai fini dell'esclusione o applicazione dell'IMU e della TASI **si applicano gli stessi criteri dell'imposta di registro**. E' possibile fruire della detassazione integrale ai fini dei predetti tributi sia per l'abitazione principale non di lusso, sia per le relative pertinenze, ma **limitatamente ad un solo immobile per ciascuna delle seguenti categorie: C/2, C/6 e C/7.**

La nozione di pertinenza civilistica e gli effetti fiscali

Il codice civile qualifica espressamente gli immobili aventi natura di **pertinenza**. Ne consegue che l'**art. 817** stabilisce un **rapporto pertinenziale dei beni** in conseguenza in conseguenza dei seguenti presupposti:

- **presupposto oggettivo**: consiste nella destinazione durevole a servizio o ad ornamento fra un bene e un altro bene principale per soddisfare un miglior uso di quest'ultimo;
- **presupposto soggettivo**: consiste nella volontà del proprietario della cosa principale o di chi sia titolare di un diritto reale sulla medesima cosa principale, diretta a porre la pertinenza in un rapporto funzionale con la cosa principale.

L'**art. 818** del codice civile invece, prescrive che **alle pertinenze si applica lo stesso regime giuridico stabilito per la cosa principale, qualora non sia disposto in modo differente.** Il legislatore fiscale si è avvalso di tale facoltà con riferimento all'imposta di registro, alle imposte ipotecaria e catastale, all'IMU e alla TASI. Tuttavia, come ricordato, **la prima qualificazione di pertinenza deve essere attribuita effettuando una valutazione caso per caso.** Ad esempio si consideri **un immobile avente la categoria catastale C/1 negozi e botteghe**. In questo caso l'immobile non potrà mai essere considerato quale pertinenza dell'immobile di tipo abitativo. Il proprietario potrebbe anche manifestare la volontà di destinare l'immobile in questione a servizio del bene principale, tuttavia le caratteristiche oggettive e strutturali del negozio impediscono la concreta attuazione della destinazione funzionale. Ulteriori incertezze riguardano **le pertinenze che non sono ubicate nelle immediate vicinanze dell'immobile principale.** Si consideri ad esempio un box auto ubicato a circa 500 metri dall'immobile abitativo. Si tratta di una distanza modesta se riferita ai grandi agglomerati urbani che tuttavia diventa notevole se riferita, ad esempio, ad un Comune di soli 1.000 abitanti. Nel primo caso il box potrà essere sicuramente qualificato come pertinenza. Invece nel secondo caso sussistono maggiori incertezze. Alcuni Comuni hanno individuato quali sia il limite della distanza per considerare un immobile quale

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

pertinenza. Tuttavia questo criterio non ha alcun fondamento giuridico. Il riferimento vale semplicemente ad evitare il contenzioso con il Comune, ma il contribuente non risulta obbligato ad attenersi alla predetta indicazione. L'Agenzia delle entrate disconosce la natura di pertinenza quando l'immobile in questione, ad esempio il box auto, pur essendo ubicato in prossimità del bene principale si trova in un altro Comune. Non si comprendono le ragioni di questa interpretazione non trovando alcun fondamento giuridico. Su questo argomento leggi anche **IMU e pertinenze: il caso del garage**

Sul concetto di pertinenza: **Una pertinenza può essere condivisa, destinata a servizio di più unità immobiliari**

4 dicembre 2017 Nicola Forte

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D