

IMU e pertinenze: il caso del garage

di [Maurizio Villani](#)

Publicato il 15 Dicembre 2017

dedichiamo questo intervento alla problematica delle pertinenze collegate all'abitazione principale ai fini IMU: in particolare verifichiamo quando il garage può essere considerato pertinenziale per le imposte locali e pertanto godere delle agevolazioni riservate all'abitazione principale del contribuente

IMU - Normativa di riferimento.

L'IMU è stata introdotta nell'ambito della legislazione attuativa del federalismo fiscale dal il D.lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 (artt. 7, 8 e 9), pubblicato sulla G.U. n. 67 del 23 marzo 2011, che ne stabiliva la vigenza dal 2014 per gli immobili diversi dall'abitazione principale (art. 8, comma 2°, D.lgs. n. 23/2011). Il governo Monti, con decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (G.U. n. 284 del 6 dicembre 2011, supplemento ordinario n. 251), recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici (noto come "manovra Salva Italia"), poi convertito, con modificazioni, dalla legge n. 214 del 22 dicembre 2011 (G.U. n. 300 del 27



dicembre 2011, S.O. n. 276), ha modificato la natura dell'imposta rendendola di fatto un'ICI sulle abitazioni principali e ne ha anticipato l'introduzione, in via sperimentale, al 2012, prevedendone l'applicazione a regime dal 2015, incrementando sensibilmente la base imponibile, mediante specifici moltiplicatori delle rendite catastali. A causa dei molteplici dubbi emersi in sede applicativa, con la legge n. 44 del 26 aprile 2012 di conversione del decreto legge 2 marzo 2012 n. 16, sono stati approvati degli emendamenti che incidono sulla normativa IMU. In particolare, vi sono novità sulla definizione di abitazione principale, sono previsti nuovi termini di pagamento e la possibilità per i Comuni di equiparare al trattamento fiscale dell'abitazione principale gli immobili di proprietà di determinate categorie di soggetti. La prassi e la dottrina hanno evidenziato, fin dall'inizio, molteplici profili critici della normativa sul tributo. Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, anche per tali motivi, ha diramato la Circolare 3/DF

del 18 maggio 2012, con l'intento di chiarire le questioni controverse.

2. Presupposto impositivo.

L'imposta municipale propria (IMU) si applica al possesso di fabbricati, escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili e di terreni agricoli ed è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali, e dal locatario in caso di leasing. L'IMU, a partire dal 2012, ha sostituito l'imposta comunale sugli immobili (ICI) e, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali regionali e comunali dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti gli immobili non locati, salvo per quanto riguarda il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati, situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, i quali, oltre ad essere assoggettati all'IMU, concorrono alla formazione della base imponibile dell'IRPEF e delle relative addizionali nella misura del cinquanta per cento. La legge n. 147 del 2013 (legge di stabilità per il 2014) ha individuato l'IMU quale imposta facente parte, insieme alla TASI e alla TARI, della IUC. Il presupposto dell'IMU è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli. In via interpretativa, dovrà essere chiarito se esulano, come riteniamo, dal campo di applicazione dell'IMU (cfr. circ. min. n. 9/249 del 14 giugno 1993):

- i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, sui quali non vengono svolte le attività agricole di cui all'art. 2135 cod. civ. Trattasi di terreni normalmente inutilizzati (cosiddetti "incolti") e di quelli, non pertinenziali di fabbricati, utilizzati per attività diverse da quelle agricole;
- i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, sui quali le attività agricole sono esercitate in forma non imprenditoriale. Trattasi di piccoli appezzamenti di terreno (cosiddetti "orticelli") coltivati in modo occasionale, senza strutture organizzative.

Una conferma ufficiale occorre anche sulla tassabilità dei seguenti beni:

- fabbricati costruiti abusivamente, indipendentemente dal fatto che per essi sia stata presentata o meno l'istanza di sanatoria edilizia (cfr. ris. min. 6 giugno 1994, prot. n. 2/138);
- impianti o parchi eolici finalizzati alla generazione di energia elettrica che, solitamente, devono essere censiti alla categoria catastale D/1 (cfr. Agenzia del Territorio, circ. n. 14/T del 22 novembre 2007 e ris. n. 3/T del 6 novembre 2008; Comm. Trib. Reg. Puglia, sent. n. 214/27/08);
- i padiglioni fieristici (cfr. Comm. Trib. Reg. Veneto, sent. n. 25/06/10);
- posti barca (cfr. Comm. trib. prov. Genova, sent. n. 270/05/11).

Appare opportuno sottolineare, infine, che in tema di ICI i giudici di legittimità hanno ritenuto tassabili anche le piattaforme petrolifere per l'estrazione di idrocarburi situate nel tratto di mare, facente parte del demanio statale, antistante il comune competente (Cass., Sez. Trib., sent. n. 13794 del 27 giugno 2005).

Definizione di beni immobili

Ciò posto, il presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli ubicati nel territorio dello Stato. Poiché il comma 2 dell'art. 13 decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 richiama espressamente l'applicazione dell'art. 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si ha la stessa definizione di fabbricati e terreni prevista in tema di ICI e quindi:

- a. per **“fabbricato”** deve intendersi l'unità immobiliare iscritta o iscrivibile al catasto edilizio urbano (catasto dei fabbricati), considerandosi parte integrante del fabbricato stesso l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza. Il fabbricato di nuova costruzione, invece, è sottoposto a tassazione a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- b. per **“area fabbricabile”** deve intendersi l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale (PRG o PGT) adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo (cfr. art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006, convertito dalla legge 248/2006). In ogni caso, non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti direttamente da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (IAP) sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali (cosiddetta “ finzione giuridica”);
- c. per **“terreno agricolo”** deve intendersi il terreno adibito all'esercizio delle attività agricole indicate nell'art. 2135 cod. civ. (coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali).

Nozione di “abitazione principale” e “ pertinenza”.

L'[abitazione principale](#), vale a dire l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente, è stata assoggettata all'IMU negli anni 2012 e 2013. A decorrere dall'anno 2014, invece, la legge n. 147 del 2013 ha stabilito l'abolizione dell'IMU per le abitazioni principali, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali resta ferma l'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione. **Sono equiparate per legge**

all'abitazione principale le seguenti fattispecie:

- le **unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- i **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali**, come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008;

- la **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, **posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate e alle Forze di Polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di Polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco** e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- una sola unità immobiliare posseduta dai **cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE)**, già **pensionati nei rispettivi Paesi di residenza**, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso (detta assimilazione opera a decorrere dal 2015).

Il Comune, inoltre, ha la facoltà di equiparare all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da **anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente**, a condizione che la stessa non risulti locata. A decorrere dal 2016, invece, non è più prevista la facoltà per il comune di considerare adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa dal soggetto passivo in comodato ai parenti in linea retta di primo grado che la utilizzano come abitazione principale. Per detta unità immobiliare data in comodato è prevista direttamente dalla legge la riduzione del 50% della base imponibile, fatta eccezione per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e purché ricorrano le seguenti **condizioni**:

- il contratto di comodato sia registrato;
- il comodante possieda un solo immobile in Italia;
- il comodante risieda anagraficamente, nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

La riduzione della base imponibile si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

L'IMU è dovuta dai seguenti soggetti:

- proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni;
- titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;

- concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

L'IMU, a decorrere dal 2014, non è dovuta per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. beni merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e per i fabbricati rurali ad uso strumentale. In aggiunta a queste due fattispecie, ulteriori casi di esenzione dall'IMU sono indicati nell'art. 9, comma 8, primo e secondo periodo, del D.Lgs. n. 23 del 2011, il quale, oltre a prevedere l'esenzione per gli immobili posseduti dallo Stato e dagli altri enti pubblici ivi indicati destinati esclusivamente ai compiti istituzionali, richiama le ipotesi già previste per l'ICI dall'art. 7, comma 1, lett. b), c), d), e), f), h) e i) del D.Lgs. n. 504 del 1992. Per quanto concerne, in particolare, i **terreni agricoli**, contemplati alla lett. h) di tale art. 7, in virtù dell'art. 1, comma 13, della legge n. 208 del 2015, a decorrere dall'anno 2016 sono esenti i terreni agricoli:

- ubicati nei comuni compresi nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993 (se accanto all'indicazione del Comune è riportata l'annotazione parzialmente delimitato, sintetizzata con la sigla "PD", significa che l'esenzione opera limitatamente ad una parte del territorio comunale);
- posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A, annesso alla legge n. 448 del 2001;
- a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

Pertinenze

Appare opportuno inquadrare, in via preliminare, la nozione di pertinenza; predetta nozione è possibile rilevarla nell'articolo 817 del codice civile secondo cui:

“Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima”.

Si può quindi desumere che, affinché sussista un rapporto pertinenziale tra due beni, siano necessari due presupposti:

- oggettivo: la destinazione deve essere caratterizzata dal requisito di durevolezza, da intendersi che il rapporto pertinenziale non sia meramente occasionale, e deve essere ad ornamento di un'altra cosa, da intendersi come bene principale;

- soggetto: la volontà del proprietario o titolare di un diritto su entrambe le cose di porre la pertinenza in un rapporto di strumentalità funzionale nei confronti del bene principale.

Sull'argomento bisogna fare riferimento anche alla sentenza N. 25127 del 30 Novembre 2009 della Cassazione la quale mette, inoltre, in risalto che

“Se la scelta pertinenziale non è giustificata da reali esigenze (economiche, estetiche o di altro tipo), non può avere valenza tributaria, perché avrebbe l'unica funzione di attenuare il prelievo fiscale, eludendo il precetto che impone la tassazione in ragione della reale natura del cespite”.

La disciplina dell'IMU, rispetto a quella dell'ICI, ha stabilito che **le pertinenze dell'abitazione principale del soggetto passivo ammesse al trattamento agevolato sono esclusivamente le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7**, nella misura massima di un'unità per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'abitazione (articolo 13, comma 2, DI 201/2011). Nel computo delle pertinenze dell'abitazione principale devono rientrare anche quelle accatastate con l'abitazione stessa, la cui rendita catastale è unitaria e inscindibile. Ad esempio, in presenza di una cantina e di una soffitta censite congiuntamente all'abitazione e di un box, secondo il dato normativo il contribuente può usufruire dell'agevolazione (aliquota ridotta e detrazione) solo per il box (C/6) e per una delle due unità (cantina o soffitta) censibili alla categoria C/2. L'altra va scorporata dall'abitazione e censita con autonoma rendita catastale. Al riguardo si fa notare che:

- la categoria C/2 comprende i magazzini e i locali di deposito, nonché le cantine e le soffitte disgiunte dall'abitazione e con autonoma rendita catastale;
- la categoria C/6 comprende le stalle, le scuderie, i box per auto, i posti auto (pertinenziali) scoperti, le rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, le autorimesse (non pertinenziali), gli autosilos e i parcheggi a raso aperti al pubblico;
- la categoria C/7 comprende le tettoie (chiuse o aperte), i lavatoi pubblici coperti e i posti auto su aree private coperte o su piani pilotis.

Relativamente alle pertinenze dell'abitazione principale, la norma prescrive così ulteriori presupposti oltre quelli indicati nell'articolo 817 del codice civile, che invece trovano esclusiva applicazione per gli immobili diversi dall'abitazione principale (circolare 38/E del 2005 paragrafo 7). Potrà usufruire dell'agevolazione sull'abitazione principale solo una pertinenza per categoria e, ad ogni modo, il numero massimo di pertinenze della prima casa è di 3. Non solo: le tre pertinenze, su cui si beneficerà dell'aliquota ridotta, dovranno appartenere a categorie catastali diverse. Infatti, la circolare esplicativa sull'IMU, nel riaffermare che il contribuente può considerare come pertinenza dell'abitazione principale soltanto un'unità immobiliare per ciascuna categoria catastale, fino a un massimo di tre pertinenze appartenenti ognuna a una categoria diversa, ha elaborato una diversa modalità di applicazione in

presenza di pertinenze censite congiuntamente all'abitazione stessa. Invero, dopo avere precisato che, entro il citato limite numerico, il contribuente ha la facoltà di individuare le pertinenze per le quali intende applicare il trattamento di favore (circolare ministeriale 3/Df/2012, paragrafo 6), il ministero prospetta il caso in cui due pertinenze (cantina e soffitta) siano accatastate unitamente all'abitazione. Poiché tali pertinenze, se fossero accatastate separatamente, sarebbero classificate entrambe alla categoria C/2, il contribuente può usufruire del regime agevolato solo per un'altra pertinenza classificata alla categoria C/6 o C/7. In sostanza, sembra che la misura massima delle pertinenze (una per ciascuna delle tre categorie) sia "adattabile" nei casi in cui le pertinenze siano censite congiuntamente all'abitazione. In tale ottica, quindi, in presenza di un box e di tre pertinenze iscritte al catasto unitamente all'abitazione principale - ma censibili con autonoma rendita catastale alla categoria C/2 (ad esempio, cantina, soffitta e legnaia o deposito attrezzi) - il contribuente ha la possibilità di scorporare dall'abitazione una delle pertinenze per applicare il regime di favore al box, se ha una rendita catastale maggiore dell'unità immobiliare frazionata (secondo la procedura informatica Docfa). Ne sussegue che, se si possiedono ad esempio due box auto, solo uno può beneficiare dell'aliquota relativa all'abitazione principale, l'altro invece dovrà essere tassato con aliquota IMU-TASI piena. Le imposte IMU e TASI si applicano anche agli immobili con destinazione diversa da quella di abitazione. Solo in alcuni casi i soggetti detentori sono esenti dalla contribuzione fiscale: questi non sono determinati dalla tipologia dell'immobile, bensì dalla sua destinazione d'uso, ovvero l'effettivo collegamento fisico o utilitaristico che intercorre tra la stessa e la prima casa. La stessa Corte di Cassazione, con sent. n. 25127/2009, ha ritenuto irragionevole sottrarre alla piena imposizione fiscale immobili che non siano effettivamente e concretamente utilizzati secondo destinazione economica o estetica. Infatti, incombe sul contribuente dare prova "dell'asservimento pertinenziale", e la stessa deve essere "valutata con maggior rigore rispetto a quella richiesta nei rapporti privatistici", essendo in gioco le casse dello Stato. **Sul tema leggi anche:** [La nozione di pertinenza ai fini fiscali e tributari](#)

Esenzione IMU: il garage è pertinenza solo se è contiguo all'abitazione (Cass. N. 15668/2017).

Tra i vari requisiti per poter fruire dell'agevolazione "prima casa" sull'acquisto del box auto, anche separatamente rispetto all'atto di acquisto dell'abitazione, vi è quello della pertinenzialità rispetto all'abitazione "prima casa". In effetti, il comma 3 della nota II- bis all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986 specifica che deve trattarsi di pertinenze dell'immobile acquistato come "prima casa" e che le stesse, infatti, devono essere poste a suo servizio, stabilendo, peraltro, il limite di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7. Del presupposto del vincolo di solidarietà si è recentemente occupata la giurisprudenza di merito, con una sentenza a favore dei contribuenti. La pronuncia n. 15/6/12 dell'8 marzo 2012 della Commissione Tributaria provinciale di Savona trae origine da un avviso di liquidazione, con cui l'Ufficio aveva disconosciuto l'agevolazione "prima casa" in relazione all'acquisto di un box, che il contribuente aveva costituito quale pertinenza

della sua abitazione, distante 4 km considerando il tragitto per auto, ovvero 700 metri con percorso pedonale. Secondo l'Ufficio, la distanza tra i due beni era tale che uno non poteva porsi al servizio dell'altro, per cui sul box non poteva essere posto il vincolo pertinenziale e, conseguentemente, non spettava in relazione al suo acquisto il beneficio fiscale in oggetto. Secondo il contribuente, invece, l'acquisto del box serviva a parcheggiare l'auto comodamente in centro anche durante la stagione turistica, atteso che si trattava di una nota località balneare della Liguria, in cui parcheggiare era davvero complicato. Il box in quella posizione consentiva di raggiungere il centro e, allo stesso tempo, di tornare rapidamente a casa attraverso un percorso pedonale di 700 metri, a differenza di quello automobilistico, evidenziato dall'ufficio di 4 km. Pertanto, secondo il contribuente, sussistevano i requisiti oggettivi e soggettivi per la pertinenzialità dei due beni. L'Agenzia delle Entrate, tuttavia, riteneva che tale circostanza non integrasse il requisito oggettivo previsto per la costituzione del vincolo pertinenziale, atteso che per la sussistenza della durevole destinazione di una cosa al servizio di un'altra è necessario che l'utilità sia oggettivamente arrecata dalla cosa accessoria a quella principale e non al proprietario di questa, dovendo la pertinenza servire all'utilità della cosa e non anche a quella meramente personale del dominus della stessa. Il collegio ligure, dopo aver ricordato le disposizioni del codice civile in materia di vincolo pertinenziale, ha richiamato la giurisprudenza di legittimità, in base alla quale spetta al giudice di merito valutare la sussistenza del requisito oggettivo, ovvero della contiguità, anche solo di servizio, tra i due beni, per cui il bene accessorio deve arrecare un'utilità al bene principale e non al suo proprietario (Cass., sent. n. 4599/2006 e n. 12983/2002). La Commissione Tributaria ha osservato, poi, che **la norma tributaria, quando si riferisce alle pertinenze, non pone alcun limite circa la distanza tra i beni**, come, peraltro, riconosciuto anche dall'Amministrazione Finanziaria, con la circ. n. 38/E/2005. Conseguentemente, l'agevolazione risulta applicabile anche alle pertinenze non attigue all'abitazione, ma poste a distanza. Secondo la Commissione Tributaria, **la decisione non poteva prescindere dalla considerazione del caso concreto**. In particolare, per i giudici di merito, il vincolo di pertinenzialità non poteva essere escluso, giacché era evidente che in una località a vocazione fortemente turistica, con grosse difficoltà di parcheggio, l'acquisto di un box a metà tra il centro e l'abitazione consentiva di raggiungere agevolmente entrambi i luoghi. Inoltre, risultava incontestato che il contribuente avesse sempre parcheggiato la propria auto nel box e che quest'ultimo fosse destinato esclusivamente a questo scopo. Alla stregua di tali considerazioni, quindi, sussistendo il vincolo di pertinenzialità, doveva essere riconosciuta anche l'agevolazione prima casa per l'acquisto del box de quo. Il ricorso del contribuente è stato così accolto e l'atto impositivo annullato. In conclusione, quindi, alla luce della giurisprudenza e della prassi di riferimento, non è sufficiente che il contribuente che acquista il box dichiari nel rogito il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione acquistata con i benefici "prima casa", essendo altresì necessario che detto vincolo esista in concreto, circostanza che certamente si realizza quando il box è ubicato nello stesso stabile, o in uno comunque vicino a quello di abitazione, ma che potrebbe non verificarsi quando la distanza tra i due beni risulti eccessiva.

Ancora su garage e IMU

A chiarire la nozione di pertinenza e, di conseguenza, dirimere il contrasto sull'applicazione dell'esenzione IMU anche ai garages non attigui all'abitazione principale, è intervenuta la Suprema Corte con una recente ordinanza n. 15668 del 23 giugno 2017. Secondo il Supremo Consesso, non può essere riconosciuta l'esenzione IMU per il garage se la distanza dall'abitazione principale è tale che il vincolo pertinenziale può essere rimosso " *secondo la convenienza del contribuente, senza necessità di radicali trasformazioni per una diversa destinazione*"; tutto ciò sarebbe in contrasto con il principio di capacità contributiva. Secondo la giurisprudenza di legittimità, in questi casi manca "il requisito della contiguità spaziale" (v. anche Cass. nn.12855/2011; 4599/2006, 24104/09, 12893/02). Peraltro, non risulta neppure

"l'esistenza di quel vincolo cartolare di contestuale destinazione al servizio dell'abitazione al momento del separato acquisto del garage".

Nella pronuncia viene richiamata la tesi sostenuta per le aree edificabili che sono pertinenze dei fabbricati, secondo la quale l'esclusione della loro autonoma tassabilità si fonda

"sull'accertamento rigoroso dei presupposti di cui all'art.817 c.c. desumibili da concreti segni esteriori dimostrativi della volontà del titolare , consistenti nel fatto oggettivo che il fatto sia effettivamente posto , da parte del proprietario del fabbricato principale, a servizio(o ornamento) del fabbricato medesimo e che non sia possibile una diversa destinazione senza radicale trasformazione...".

Occorre mettere in evidenza che la Suprema Corte (ordinanza n. 8017720179) ha affermato che per fruire dell'esenzione IMU sia fondamentale anche il corretto inquadramento dell'immobile; al riguardo, non spetta l'esenzione ICI o IMU se l'immobile destinato ad abitazione principale è inquadrato catastalmente come ufficio o studio. La classificazione catastale è decisiva ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali, ma la stessa regola non può valere per le pertinenze. Per la giurisprudenza di legittimità,

"ai fini del trattamento esonerativo rileva l'oggettiva classificazione catastale dell'immobile, per cui l'immobile iscritto come "ufficio-studio", con l'attribuzione della relativa categoria(A10), è soggetto all'imposta ...".

Qualora l'immobile sia iscritto in una diversa categoria catastale, è onere del contribuente che pretenda l'esenzione impugnare il declassamento.

Sfoggia i nostri [approfondimenti sull'IMU >>](#)

18 novembre 2017 Maurizio Villani Lucia Morciano