

# Una pertinenza può essere condivisa cioè destinata a servizio di più unità immobiliari

di

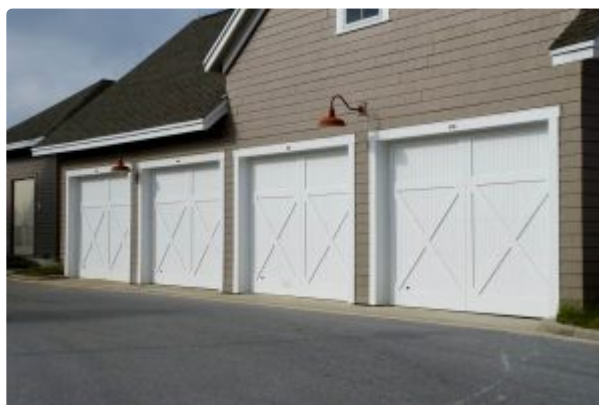
**Pubblicato il 22 Marzo 2016**

è possibile l'esistenza di pertinenza fiscalmente 'condivisa', destinata, cioè, a servizio di più unità immobiliari, ciascuna appartenente a un diverso proprietario; la definizione catastale e quella fiscale di tale specifica tipologia di pertinenza

L'Agenzia delle entrate ha precisato che è configurabile una pertinenza condivisa, destinata, cioè, a servizio di più unità immobiliari, ciascuna appartenente a un diverso proprietario.

Il chiarimento è stato fornito dalla circolare n. 3/E del 2 marzo 2016.

L'indicazione ha interessato due soggetti, proprietari di due diversi appartamenti utilizzati come dimore abituali, che hanno acquistato in comproprietà un garage utilizzato congiuntamente. I dubbi riguardavano se l'unità immobiliare, avente categoria catastale C/6, potesse essere considerata pertinenza per entrambi i soggetti e la soluzione dell'Agenzia delle entrate è stata positiva. Il documento di prassi ha illustrato le conseguenze della soluzione prospettata sia con riferimento alla deducibilità della rendita catastale da parte dei due



soggetti, prevista dall'art. 10, c. 3-bis del TUIR, sia per ciò che riguarda la detrazione prevista dal successivo art. 16-bis, riguardante le spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio. Le indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate determinano rilevanti conseguenti anche ai fini dell'applicazione dell'Iva. Tuttavia l'Amministrazione finanziaria non ha fornito alcuna specifica indicazione sul punto specifico. La circolare ha precisato come l'art. 10, c. 3-bis del TUIR dia rilievo alla **nozione civilistica di pertinenza**. Pertanto

*“il vincolo pertinenziale con due distinte unità immobiliari, validamente costituito, assume rilievo anche ai fini delle imposte sui redditi”.*

**La stessa nozione civilistica di pertinenza si ritiene debba valere anche ai fini Iva.**

Conseguentemente, indipendentemente dalla classificazione catastale del garage o del box auto, se

all'atto dell'acquisto effettuato dai due comproprietari risulta costituito il vincolo pertinenziale, l'unità immobiliare avente categoria catastale C/6 deve essere considerata ad ogni effetto quale immobile abitativo. La circostanza influirà sull'applicazione dell'art. 10, c. 1, n. 8-bis del D.P.R. n. 633/1972 avente ad oggetto la disciplina Iva delle cessioni delle unità immobiliari di tipo abitativo. Le predette cessioni, se effettuate da un'impresa costruttrice, entro i cinque anni dall'ultimazione della costruzione, sono soggette naturalmente ad Iva. Viceversa se il trasferimento dell'immobile è effettuato oltre tale termine la cessione è esente, salvo il caso in cui l'impresa cedente (costruttrice) eserciti l'opzione per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto. La qualificazione di pertinenza determina l'attrazione dell'unità immobiliare posta a servizio dell'immobile principale nella "categoria catastale" di tale immobile attraverso una finzione. In buona sostanza il box o il posto auto si considera alla stregua di un immobile di tipo abitativo. Il rapporto pertinenziale ha quale unica conseguenza l'effetto "attrattivo"; invece le condizioni necessarie per stabilire se la cessione sia imponibile o esente devono essere verificate autonomamente rispetto all'immobile principale. Si consideri ad esempio il caso di due soggetti già comproprietari di due abitazioni. Il primo soggetto ha acquistato l'abitazione da un costruttore con l'applicazione dell'Iva; invece il secondo acquirente ha acquistato l'immobile principale da un privato pagando l'imposta di registro. Le imposte pagate all'atto dell'acquisto, anche se diverse, non condizionano neppure in parte le modalità di tassazione dell'acquisto "congiunto" della pertinenza. Se la vendita del box auto viene effettuata con atto separato, rispetto l'immobile principale (già detenuto) i due acquirenti, che intendono utilizzare congiuntamente il predetto immobile, possono costituire il vincolo pertinenziale nell'atto di acquisto. Conseguentemente, la costituzione del predetto vincolo consentirà di attribuire alla pertinenza la qualifica di immobile abitativo. Pertanto, se l'impresa cedente è anche costruttrice e la cessione viene effettuata entro i cinque anni dal termine dei lavori, l'intero corrispettivo sarà naturalmente assoggettato ad Iva. Ciò anche se uno dei due comproprietari avrà assolto all'atto dell'acquisto dell'immobile principale l'imposta di registro. La forza attrattiva del bene principale nei confronti della pertinenza non determina automaticamente l'estensione del medesimo trattamento del predetto bene principale nei confronti del box auto. Se la cessione è effettuata oltre i cinque anni dalla fine lavori l'operazione sarà naturalmente esente salvo il caso in cui l'impresa costruttrice eserciti l'opzione. Viceversa se la cessione della pertinenza è effettuata da un'impresa non costruttrice l'operazione è in ogni caso esente da Iva. 22 marzo 2016 Nicola Forte