

IMU E TRIBUTI LOCALI

Il cervellotico sistema delle pertinenze IMU

di **Fabio Garrini**

L'**esonero** introdotto per l'abitazione principale dal prelievo comunale interessa, oltre all'immobile ove il contribuente dimora e risiede (purché di categoria diversa da A/1, A/8 e A/9) anche i fabbricati che ne costituiscono **pertinenza**. Si tratta di definire tale concetto, dando conto di una definizione ingarbugliata della norma e di una interpretazione ministeriale a dir poco cervellotica.

Solo C/2, C/6 e C/7

Quello oggetto di analisi è un aspetto non di poco conto da valutare, non tanto per le conseguenze in termini di imposte da versare, evidentemente modeste visto che si tratta di immobili con rendite ridotte, ma piuttosto perché potrebbe comportare il moltiplicarsi **adempimenti** a carico dei contribuenti. Si pensi, tanto per fare un caso semplice, al contribuente che possiede un fabbricato A/2 destinato ad abitazione e due autorimesse di categoria C/6: avrà l'esenzione sia per l'abitazione che per un C/6, mentre **il secondo sarà tassato ordinariamente**. Con la conseguenza che dovrà preoccuparsi del calcolo del tributo, magari per versare pochi euro.

Venendo al punto, mentre ai fini ICI la definizione di pertinenza (in termini di numero e tipologia) era demandata alle scelte del singolo Comune, ai fini IMU è lo stesso art. 8 c. 3 del D.Lgs. 23/11 a stabilire che *"per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle **categorie catastali C/2, C/6 e C/7**, nella misura massima di **un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate**, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo."* L'esenzione si estenderà quindi dall'abitazione alle pertinenze, ma solo una per ognuna delle categorie catastali richiamate; **le altre saranno da assoggettare ad aliquota ordinaria**.

La [circolare 3/DF/2012](#) ha precisato che, nel caso di più immobili della stessa tipologia, il contribuente avrà diritto a **scegliere** quale considerare pertinenza; evidentemente egli avrà vantaggio a designare come tale quella che presenta la rendita maggiore.

Le pertinenze "inglobate"

A complicare (non poco) le cose si deve segnalare la locuzione con la quale il Legislatore ha chiuso la disposizione in commento: *"... anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso*

abitativo.” Ciò sta a significare che, nella verifica da condurre sulle pertinenze, occorre controllare che non ve ne sia qualcuna **inglobata nell'abitazione principale**, nel senso che abitazione e pertinenza risultano accatastate congiuntamente e sono rappresentate da un **unico identificativo catastale** ed un'unica rendita.

Se la **cantina**, ad esempio, risulta iscritta congiuntamente all'abitazione principale (situazione frequentissima), il contribuente deve applicare le agevolazioni previste per tale fattispecie solo ad altre due pertinenze di categoria catastale **diversa da C/2**, poiché in quest'ultima rientrerebbe la cantina iscritta in catasto congiuntamente all'abitazione principale. Le eventuali ulteriori pertinenze sono da tassarsi autonomamente ed ordinariamente.

Si tratta davvero di una valutazione difficile da proporre e impossibile da mettere in opera se non si conosce la realtà fattuale dell'immobile, posto che dalla visura non si riesce a **capire se nella rendita dell'immobile è inglobata una cantina o una soffitta**.

Al riguardo, la CM 3/DF/2012 si spinge all'estremo quando afferma che si deve anche tenere conto dell'evenienza in cui due pertinenze, di solito la soffitta e la cantina, siano accatastate unitamente all'unità ad uso abitativo: questo significa che la rendita attribuita all'abitazione ricomprende anche la redditività di tali porzioni immobiliari non connesse. Pertanto, poiché dette pertinenze, se fossero accatastate separatamente, sarebbero classificate entrambe in categoria C/2, per rendere operante la disposizione in esame, il contribuente potrà usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale **solo per un'altra pertinenza** classificata in categoria catastale C/6 o C/7.

L'unica nota di ottimismo è che tale previsione, come difficilmente potrà essere gestita dallo Studio Professionale che si occupa del calcolo dell'IMU, altrettanto risulta **indigesta da verificare per gli Uffici Tributi comunali**.