

IMU E TRIBUTI LOCALI

Pertinenze esenti ai fini IMU e TASI

di **Fabio Garrini**

Al pari degli immobili adibiti ad **abitazione principale** del contribuente (a destinazione abitativa censiti in categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9) sono **esenti** sia da IMU che da TASI anche le relative **pertinenze**. È però necessario definire con precisione quali e quanti fabbricati possono ottenere detto esonero dal prelievo.

La definizione di pertinenza

Ai fini ICI la definizione di pertinenza era demandata alle scelte del singolo Comune, che poteva introdurre a proprio piacimento nel proprio regolamento **limitazioni quantitative e qualitative**; in assenza di specifiche previsioni regolamentari, tutti gli immobili asserviti all'abitazione potevano beneficiare del medesimo trattamento, senza vincoli di numero e tipologia.

Al contrario, con l'introduzione **dell'IMU**, si è assistito a una **definizione univoca** del concetto di **pertinenza**: [l'articolo 8 comma 3 del D.Lgs. 23/2011](#) prevede infatti 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 è quindi **limitata sotto il profilo numerico** (solo a 3 immobili, in aggiunta all'abitazione, possono essere esentati), ma in particolare va verificata la categoria catastale di detti immobili.

Nel caso di **più immobili censiti nella stessa categoria catastale**, il contribuente avrà diritto a scegliere quale considerare pertinenza; evidentemente egli avrà vantaggio a designare come tale quella che presenta la rendita maggiore, assoggettando quindi a tassazione quella con rendita inferiore.

Congiunto accatastamento

L'aspetto più delicato è la locuzione a chiusura della disposizione richiamata: le pertinenze vanno considerate *“... **anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo**.”*

In altre parole viene prescritto che, nella verifica da condurre relativamente alle pertinenze, occorre controllare che se sia presente qualche locale a destinazione pertinenziale (tipicamente la cantina o la soffitta) **accatastato congiuntamente all'abitazione**, la cui rendita,

quindi, comprende anche quella teoricamente imputabile a tale pertinenza.

Al verificarsi di tale evenienza, il contribuente è tenuto ad applicare le agevolazioni previste per tale fattispecie solo ad altre **due pertinenze** di categoria catastale diversa da C/2 (ossia la categoria catastale nella quale ricadrebbe la cantina o la soffitta se fosse accatastata separatamente).

È di tutta evidenza che tale **valutazione è difficilmente realizzabile** se non si ha perfetta conoscenza della reale ed effettiva situazione immobiliare, posto che dalla semplice visura catastale non è apprezzabile la presenza nell'abitazione di locali di deposito destinati appunto ad uso soffitta o cantina.

Pertanto il ministero, nella [circolare 3/DF/2012](#), considera anche il caso di **due pertinenze 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, la conseguenza sarà che il contribuente potrà usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale solo per un'altra pertinenza classificata in categoria catastale C/6 o C/7.



*La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



richiedi la prova gratuita per 30 giorni >