

IMU E TRIBUTI LOCALI

L'effettivo asservimento della pertinenza vincola l'esonero IMU

di Fabio Garrini

Una **pertinenza** beneficia del trattamento previsto per l'abitazione principale (attualmente esenzione IMU e TASI) solo nel momento in cui essa risulta essere **effettivamente asservita all'immobile principale**: in altre parole, serve che sia presente una effettiva e concreta destinazione della cosa al servizio od ornamento di un'altra, sulla base di un **vincolo di accessorietà durevole**, che non si risolva in un mero collegamento materiale rimovibile.

Con tale posizione i giudici di legittimità, nella [sentenza 15668 del 23 giugno 2017](#) hanno escluso la pertinenzialità di un'autorimessa ubicata in un diverso Comune rispetto all'abitazione, distante oltre 100 chilometri.

Le pertinenze

Sul tema delle **pertinenze** già siamo intervenuti sulle [pagine di Euroconference news](#) segnalando le **limitazioni** oggi presenti nella disciplina IMU (in termini di numero e tipologia catastale), limitazioni che invece non erano presenti nella previgente disciplina ICI.

Il tema esaminato nella sentenza richiamata è però ben diverso e **non presenta distinzioni tra ICI ed IMU**, in quanto riguarda il **concepto in sé di pertinenza**: la Suprema Corte richiama una consolidata linea interpretativa che si è formata in tema di terreni pertinenziali, questi ultimi allo stesso modo esclusi da prelievo comunale, seppure in forza di una diversa previsione ([articolo 2 D.Lgs. 504/1992](#)).

Ma è senz'altro possibile affermare che il tema si presenta affine: malgrado le norme siano diverse, il **principio è il medesimo** ed è quello dettato **dall'articolo 817 del codice civile**. Per riconoscere il vincolo pertinenziale (e quindi le agevolazioni) occorre **accertare in maniera rigorosa i presupposti** di cui all'[articolo 817 cod. civ.](#) “*desumibili da concreti segni esteriori dimostrativi della volontà del titolare, consistenti nel fatto oggettivo che il bene sia effettivamente posto, da parte del proprietario del fabbricato principale, a servizio (o ad ornamento) del fabbricato medesimo e che non sia possibile una diversa destinazione senza radicale trasformazione, poiché, altrimenti, sarebbe agevole per il proprietario al mero fine di godere dell'esenzione creare una destinazione pertinenziale che possa facilmente cessare senza determinare una radicale trasformazione dell'immobile stesso*”.

Nel caso di specie gli immobili presentavano caratteristiche tali da escludere un **durevole asservimento**, visto che l'abitazione è sul lido di Venezia, mentre l'autorimessa è nel Comune di Roano, sulle montagne vicentine. Nella sentenza si legge come “**la distanza degli immobili è**

talè che la durevolezza del vincolo pertinenziale è suscettibile di essere rimosso secondo la convenienza del contribuente, senza necessità di "radicali trasformazioni" per una diversa destinazione, rimettendo la possibilità di fruire dell'agevolazione alla mera scelta del contribuente e ciò è in chiaro contrasto con il principio di capacità contributiva".

L'elemento che ha indotto i giudici a disconoscere il vincolo pertinenziale (e quindi le agevolazioni per abitazione principale) è, quindi, **l'eccessiva distanza** che lascia presumere che tra i due bene non sia presente un vincolo sufficientemente "intenso".

Nella sentenza della [Cassazione n. 24104/2009](#) si affermò che ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale tra bene principale e bene accessorio è necessaria la presenza del requisito soggettivo **dell'appartenenza di entrambi al medesimo soggetto**, nonché del requisito oggettivo della **contiguità, anche solo di servizio** (quindi non necessariamente spaziale), tra i due beni, ai fini del quale il bene accessorio deve arrecare **una "utilità" al bene principale**, e non al proprietario di esso.

In altre parole, non è sufficiente che il proprietario si serva di entrambi i beni, ma è necessario che il bene accessorio serva il bene principale. Tornando al caso dell'autorimessa, è necessario che questa sia utilizzata dal proprietario **contestualmente** all'utilizzo del bene principale (deve essere destinata a ricoverare l'auto quando è abitato il bene principale). Per tale motivo l'autorimessa a Roana non può servire l'abitazione di Venezia.

Da notare, comunque, che **non è necessario che abitazione e pertinenza siano a stretto contatto fisico**, nello stesso corpo di fabbrica: a nulla rileva il fatto che pertinenza e bene principale siano ubicati su vie diverse dello stesso Comune ovvero in diversi Comuni: come detto, i benefici possono essere riconosciuti alla pertinenza se questa può considerarsi **effettivamente** asservita al bene principale.



*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 >](#)