

## 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 **concetto 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**

*tale che la durezza 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 beni 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 >**