

IMU E TRIBUTI LOCALI

Seconda autorimessa tassata ai fini Imu

di Fabio Garrini

Non è raro il caso in cui un contribuente si trovi a versare imposte in relazione ad un fabbricato ritenuto **pertinenziale**; si tratta di una diretta conseguenza della **definizione di fabbricato pertinenziale** stabilita ai fini Imu (e, conseguentemente, ai fini Tasi).

L'**esenzione** prevista per le **abitazioni destinate a residenza e dimora del contribuente** si estende alle **pertinenze**, ma nel **limite massimo di una per ciascuna delle categorie catastali agevolabili**.

La conseguenza è il fatto che, **quando l'abitazione è servita da due autorimesse, una di queste deve scontare imposta** come un qualunque altro immobile.

La definizione di pertinenza

Con l'introduzione **dell'Imu** si è assistito ad una **definizione univoca** del concetto di **pertinenza**: l'[articolo 8, comma 3, 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.”*

Questo approccio è radicalmente **diverso da quello al tempo previsto in campo Ici**, dove la definizione di **pertinenza** era demandata alle **scelte del singolo Comune**, che poteva introdurre 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.

Oggi, pertanto, l'esenzione è **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.

La richiamata previsione contenuta nel **D.Lgs. 23/2011**, in tema di pertinenze, puntualizza quanto segue: 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 verificare anche la presenza di 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.

In tal caso, 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**).

Va poi ricordato che la pertinenza, seppur asservita al fabbricato principale a destinazione abitativa, **non necessariamente deve essere contigua**, ma comunque deve trovarsi ad una distanza tale da non far sorgere dubbi circa l’esistenza di un effettivo vincolo pertinenziale.

Sul punto va ricordata la [sentenza n. 15668 del 23.06.2017](#), nella quale la Cassazione ha escluso la pertinenzialità di un’autorimessa ubicata in un diverso Comune rispetto all’abitazione, distante oltre 100 chilometri.

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**.

In relazione all’**autorimessa**, è necessario che questa sia utilizzata dal proprietario contestualmente all’utilizzo del bene principale; nel caso dell’autorimessa, l’immobile deve essere destinato a ricoverare l’auto quando il possessore abita il bene principale.

Da notare, come detto, che **non è necessario che abitazione e pertinenza siano a stretto contatto fisico**. A nulla rileva il fatto che pertinenza e bene principale siano **ubicati su vie diverse dello stesso Comune** ovvero anche, al limite, in **diversi Comuni** (quest’ultima è però una situazione da **valutare con cautela**): come detto, **i benefici possono essere riconosciuti alla pertinenza se questa può considerarsi effettivamente asservita al bene principale**.

Seminario di specializzazione

IL RAVVEDIMENTO OPEROSO E LA CORREZIONE DEI PRINCIPALI ERRORI DICHIARATIVI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)