

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Acquisto e cessione di abitazione e box auto in momenti differenti***

di **Leonardo Pietrobon**

Non sempre l'acquisto di immobili a **destinazione abitativa** è accompagnato dall'acquisto, nel medesimo momento, di **immobili pertinenziali**, così come potrebbe accadere che la cessione dell'immobile pertinenziale avvenga in un momento differente rispetto alla cessione dell'abitazione principale.

Tali situazioni di scollegamento temporale potrebbero creare alcune incertezze in merito al corretto trattamento fiscale da riservare sia all'**acquisto** e sia alla **cessione dell'immobile pertinenziale**.

In particolare le possibili situazioni che si possono realizzare sono:

1. **acquisto nell'anno n dell'abitazione principale**, acquisto nell'anno **n+1 dell'immobile pertinenziale** e **cessione nell'anno n+2 di entrambi** gli immobili;
2. **acquisto nell'anno n dell'abitazione** principale e della relativa pertinenza e vendita **nell'anno n+1 della sola pertinenza**.

Al fine di affrontare tali problematiche è utile ricordare che le condizioni per la costituzione del vincolo pertinenziale, ex [articolo 817 cod. civ.](#), sono:

1. **la destinazione durevole e funzionale** a servizio o ad ornamento intercorrente tra un bene e un altro (bene principale) per il migliore uso di quest'ultimo;
2. **la volontà**, manifestata dal titolare del bene principale o da chi ne abbia sul medesimo un diritto reale, **di porre la pertinenza** in un rapporto di strumentalità funzionale con la cosa principale ([circolare 38/E/2005](#) – paragrafo 7).

Con riferimento alla prima ipotesi rappresentata – ipotesi di cui al punto a) che precede – **la risposta n. 83/2018** richiama quanto chiarito dalla [circolare AdE 12/E/2007](#), secondo cui la **sussistenza del vincolo pertinenziale**, rendendo il bene servente una proiezione del bene principale, consente di attribuire alla pertinenza la medesima natura del bene principale.

Partendo da queste considerazioni, si può concludere che **la cessione della pertinenza congiuntamente** all'abitazione principale, **entro cinque anni** dall'acquisto **non genera plusvalenza** e quindi non è imponibile, sempreché per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o la costruzione) e la cessione, l'unità immobiliare urbana sia stata adibita ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Nel caso in cui, invece, la pertinenza venga **ceduta separatamente dall'abitazione** principale, di cui all'**ipotesi b)** che precede, l'Agenzia delle Entrate con la medesima risposta ritiene che **venga meno il vincolo di strumentalità** funzionale della pertinenza rispetto al bene principale; di conseguenza l'operazione posta in essere assume una diversa connotazione, avendo ad oggetto un **immobile che non può essere assimilato all'abitazione principale**.

In altri termini, il **vincolo pertinenziale stabile e duraturo**, che deve intercorrere tra l'immobile principale e la cosa accessoria, **viene meno nel momento in cui si procede alla cessione del box separatamente dall'abitazione** principale, con l'eventuale emersione di una **plusvalenza**, da inquadrare all'interno della categoria dei redditi diversi, di cui all'[articolo 67 Tuir](#), nel caso in cui la cessione infraquinquennale del box auto separatamente dall'abitazione principale.

Oltre a quanto sopra, la stessa Agenzia afferma che la cessione del box prima del decorso dei 5 anni dal suo acquisto determina la **decadenza**, limitatamente alla pertinenza, **delle agevolazioni** previste in materia di **prima casa** ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (sul punto si veda la [risoluzione 31/E/2006](#)).

In conclusione, la **cessione del box auto** in un momento differente rispetto alla cessione dell'immobile principale ed entro il quinto anno successivo al suo acquisto determina:

- l'**eventuale insorgenza di una plusvalenza**, ex [articolo 67 Tuir](#);
- la **decadenza dall'agevolazione prima casa**, limitatamente alla pertinenza oggetto di cessione.

Di **parere contrario** si è espresso il **notariato con lo Studio n. 45/2011**, secondo cui, una volta creato il vincolo pertinenziale e assunto dalla pertinenza lo stesso trattamento dell'immobile principale, in caso di cessione del box **non si genera plusvalenza**, per effetto del collegamento creatosi al momento dell'acquisto.

La conclusione a cui giunge il notariato deriva dal fatto che il **vincolo pertinenziale** deve essere **valutato in concreto**, ossia in ragione dell'utilizzazione economica del bene principale. Pertanto, seppur il suo trasferimento sia avvenuto separatamente dal bene di cui costituiva pertinenza, il bene risulta comunque al servizio dell'immobile adibito ad abitazione principale presumibilmente **fino al momento della cessione** e, sino a tale momento, ha contribuito a realizzare un'utilità ai fini dell'uso (abitativo) del bene principale.



**MASTER<sup>®</sup>**  
**BREVE 21<sup>^</sup>**

[scopri le novità dell'edizione 2019/2020 >](#)