



Le pertinenze delle abitazioni principali

Recuperi IMU e TASI immotivati

di Roberto Nannarone

Un ulteriore motivo di critica per l'iniziativa portata avanti dall'Ufficio tributi del Comune di Scanno nella "campagna di contrasto all'evasione" va mossa per gli atti relativi ad un presunto mancato versamento dei tributi locali riferiti alle **pertinenze** (autorimesse e cantine) **al servizio delle abitazioni principali**¹.

Ho avuto modo di visionare atti che presentano tali recuperi sia con riferimento alle pertinenze ubicate nello stesso fabbricato dell'abitazione principale e sia a quelle ubicate su strade diverse, distanti dall'abitazione, per quanto nel nostro paese la distanza, per la sua struttura urbanistica, sia un elemento relativo e poco pertinente.

Voglio esprimere una preoccupazione: per il solo fatto che a volte le somme richieste per l'IMU e la TASI non sono rilevanti, alcuni potrebbero essere portati a pagare per evitare di perdere tempo, senza rendersi conto che gli errori commessi dall'Ufficio devono essere corretti, per scongiurare l'emissione degli accertamenti anche per le annualità successive!

Ritengo che anche per questa tipologia di accertamenti non possa essere sufficiente l'emissione dei c.d. avvisi "massivi", ma debba prevalere il principio del comma 162 della legge 296/2006, "Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; ..".

È utile ricordare che a partire **dal 2016 è stata abolita la Tasi sugli immobili utilizzati dal proprietario come abitazione principale** e, poiché come regola generale vale la norma per cui il trattamento fiscale delle pertinenze segue quello previsto per l'abitazione principale, **anche le pertinenze** (al massimo una per ogni tipologia C/2, C/6 e C/7) **sono esentate dal versamento dell'IMU e della TASI**.

Nel **Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC)**, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 20 del 23 maggio 2014 e in vigore fino al 31 dicembre 2019, all'**articolo 17, comma 6**, dopo il richiamo a quanto previsto dall'art. 817 del Codice civile per il quale "*sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale della medesima*", viene chiarito che "*Tali pertinenze potranno essere ubicate non solo nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale, ma anche in prossimità dell'immobile principale, secondo le norme edilizie vigenti*".

È il Ministero delle Finanze – Dipartimento Entrate Affari Giuridici Uff. del Dir. Centrale, con circolare del 17 maggio 2000 n. 98, al punto 11.1.2, a chiarire in modo puntuale il concetto di "pertinenza" in relazione ad ogni tipologia di tributo.

"In base alla disciplina generale dettata dall'articolo 817 del Codice civile – scrive il Ministero delle Finanze - sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa e tale destinazione può essere effettuata da chi sia proprietario o sia titolare di un diritto reale sulla cosa principale. Per la qualificazione del concetto di pertinenza non è pertanto sufficiente il rapporto funzionale con il bene principale ma è anche

¹ Con il termine di **pertinenza** si individuano quelle strutture connesse alla propria abitazione, individuate nella sostanza dalle categorie catastali:

- C/2: magazzini e locali di deposito, cantine, soffitte, solai;
- C/6: stalle, scuderie, rimesse, posti auto, autorimesse senza fine di lucro;
- C/7: tettoie chiuse o aperte.



necessario un elemento soggettivo consistente nella volontà effettiva del soggetto che ne abbia titolo di destinare il bene medesimo al servizio o ad ornamento del bene principale”.

“Ai fini dell'ICI, per l'applicazione delle agevolazioni alle pertinenze di una abitazione principale si prescinde dalla sussistenza di un atto formale di destinazione.”

“Si precisa, inoltre, riguardo all'ICI, - aggiunge il Ministero - che a decorrere, invece, dal 1° gennaio 2000, alla pertinenza deve riservarsi lo stesso trattamento dell'abitazione principale, come del resto precisato nella circolare n. 114/E del 25 maggio 1999”.

Con **Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 3 del 2016**, è stato inoltre chiarito che il vincolo pertinenziale con due distinte unità immobiliari assume rilievo anche ai fini delle imposte. A tal fine, è necessario il rispetto del **• requisito oggettivo** (cioè la strumentalità e la complementarietà funzionale tra il bene principale e quello accessorio), e del **• requisito soggettivo** (cioè la volontà effettiva del proprietario del bene principale di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio/ornamento di quello principale).

È un errore supporre che la pertinenza è tale solo se congiunta materialmente e strutturalmente alla “cosa principale” e raggiungibile unicamente da questa. Al contrario il collegamento tra i due beni è di natura economico funzionale. È quanto sostiene la Suprema Corte di Cassazione - sezione II civile, che, con Sentenza 15 febbraio 2017, n. 3991 (e non con una Ordinanza, questa volta!), ha chiarito che non è necessario un collegamento strutturale e fisico tra la pertinenza e l'abitazione, perché rientrano tra le pertinenze anche garage e ripostigli lontani da casa. Secondo tali Giudici, spesso sussiste un'erronea convinzione circa l'esistenza dei rapporti pertinentenziali, ritenendo indispensabile il rapporto materiale e strutturale tra *res principalis* e pertinenza. «Al contrario» prosegue la Corte, «è noto che il collegamento tra i due beni, quello principale e quello pertinenziale, non è di tipo materiale ma di natura economico-funzionale».

È, purtroppo, tale errata convinzione ad aver mosso in passato l'Ufficio Tributi del Comune di Scanno nel recuperare IMU e Tasi per autorimesse distanti dall'abitazione! Mi chiedo come possa uno scannese che abita alla Spannella avere l'autorimessa sotto casa!

A sostegno di tale errata convinzione, è stata citata, a sproposito, la massima della Corte Suprema di Cassazione, Sezione Sesta Civile, Sottosezione T, Ordinanza 17 maggio - 23 giugno 2017, n. 15668, e facendo proprio il principio espresso da tali Giudici è stato sostenuto che non può essere riconosciuta l'esenzione IMU per il garage, se la distanza dall'abitazione principale è tale che il vincolo pertinenziale può essere rimosso “secondo la convenienza del contribuente, senza necessità di radicali trasformazioni per una diversa destinazione”.

Chi ha utilizzato in passato tale “massima” avrebbe dovuto leggersi il contenuto dell'Ordinanza, riferita ad un caso a dir poco assurdo! La vicenda trattata dalla Suprema Corte nell'Ordinanza citata è riferita ad una autorimessa sita nel comune di Roana, in provincia di Vicenza, che il contribuente ricorrente aveva dichiarato come pertinenza dell'abitazione principale ubicata nel comune di Venezia - Lido, con una distanza tra i due immobili di ben 136 km., tale da creare dubbi che l'autorimessa potesse essere utilizzata dal proprietario contestualmente all'utilizzo del bene principale. Per tale motivo l'autorimessa a Roana non poteva servire l'abitazione di Venezia-Lido e quindi i Giudici della Cassazione hanno ritenuto non sussistere nel caso esaminato il principio della “contiguità spaziale”.

A Scanno, il principio della “contiguità spaziale” è relativo, non soltanto per le distanze ridotte tra una zona e l'altra, ma anche per la particolare configurazione dell'abitato che non consente il possesso di una pertinenza sotto casa. Come si spiega allora il motivo di invogliare i cittadini a servirsi dell'autorimessa pubblica realizzata in Viale degli Alpini, che può essere utilizzata anche da chi ha l'abitazione principale alla “Vicenna” o alla Porta della Croce?