

FISCO & MATTONE ^[P]_[SEP]

Aree edificabili pertinenziali, no tax solo se accorpate al fabbricato ^[P]_[SEP]

di Sergio Trovato ^[P]_[SEP]

Dal 2020 cambiano le regole sulle aree edificabili cosiddette pertinenziali. Sono soggette al pagamento della nuova Imu solo se non hanno questa qualificazione ai fini urbanistici e se non sono accorpate catastalmente al fabbricato. L'articolo 1, comma 741, lettera a) della manovra di bilancio 2020 (legge 160/2019) ha apportato delle modifiche alla disciplina delle aree edificabili che sono al servizio di un fabbricato. I terreni possono essere considerati pertinenziali solo a determinate condizioni. ^[P]_[SEP]

Il legislatore, dunque, con la legge di Bilancio è andato oltre il principio affermato dalla Cassazione, che ha riconosciuto la non imponibilità dei terreni pertinenziali ancorché non graffiati in catasto come un unico bene. Il citato comma 741 prevede che «per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente». La norma non ha la natura di disposizione di interpretazione autentica e non ha efficacia retroattiva. Questo comporta che per gli anni precedenti occorre fare riferimento a quanto sostenuto dalla Cassazione in ordine all'intassabilità, a certe condizioni, delle aree, anche se non accatastate unitariamente ai fabbricati. ^[P]_[SEP]

È noto che la nozione di pertinenza è stabilita dall'articolo 817 del codice civile. La norma civilistica dispone che sono da considerare pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio o all'ornamento di un'altra cosa. Per il vincolo pertinenziale serve sia la durevole destinazione della cosa accessoria a servizio o ornamento di quella principale, sia la volontà dell'avente diritto di creare la destinazione. Sull'assoggettamento a imposizione delle aree edificabili pertinenziali, però, si è formato un orientamento giurisprudenziale contrastante tra giudici di merito e Cassazione. I giudici di legittimità hanno comunque chiarito che l'accatastamento separato dei due immobili non è d'impedimento alla non imponibilità dell'area come pertinenza del fabbricato. In particolare, con la sentenza 8367/2016 non ha imposto l'accatastamento unitario tra area e fabbricato, ma ha precisato che tra i due immobili deve

sussistere «un vincolo d'asservimento durevole, funzionale o ornamentale delle aree al fabbricato, con il fine di migliorarne le condizioni d'uso, la funzionalità e il valore». È evidente che la prova dell'oggettivo asservimento pertinenziale gravi sull'interessato. Per la Suprema corte, la mera «scelta» pertinenziale potrebbe avere l'unica funzione di eludere il prelievo, per ottenere un risparmio fiscale. La destinazione pertinenziale, in effetti, potrebbe dare luogo a un abuso del diritto.^{[P]_{SEP}}

Tuttavia, secondo la Cassazione, per la definizione della pertinenza di un fabbricato non contano le risultanze catastali, ma la destinazione di fatto. Un'area pertinenziale e una costruzione principale possono essere censite catastalmente in modo distinto, al fine di poter essere assoggettate a tassazione come un unico bene. In passato, inizialmente, non aveva posto alcun vincolo o adempimento a carico del contribuente. Dopo, invece, ha escluso l'autonomo assoggettamento all'imposizione solo nei casi in cui il contribuente avesse dichiarato al comune l'utilizzo dell'immobile come pertinenza nella denuncia iniziale o di variazione (sentenza 19638/2009). Fermo restando che il vincolo deve essere visibile e deve essere rilevato dallo stato dei luoghi. Da quest'anno la manovra di bilancio impone che fabbricato e area siano accorpate catastalmente. (riproduzione riservata)^{[P]_{SEP}}

*avvocato