



### **Le pertinenze e le agevolazioni prima casa: requisiti soggettivi ed oggettivi alla luce della CTP di Savona n.15/06/2012**

#### **Premessa**

L'analisi trae spunto da una vicenda che vede come protagonisti due coniugi, i quali hanno acquistato un box auto in una località di mare della Liguria, al fine di adibirlo a pertinenza della loro abitazione principale usufruendo, pertanto, in sede di acquisto, dell'agevolazione "prima casa". L'Agenzia delle Entrate, tuttavia, ha disconosciuto alla coppia il beneficio fiscale di cui avevano fruito sulla base dell'unico presupposto secondo cui la distanza tra il box e l'abitazione (siti nella medesima località, ma in vie diverse e non proprio attigue) escludesse "tout court" la sussistenza del vincolo di pertinenzialità. Ricordiamo brevemente che il comma 3 della Nota II – bis all'art.1 della Tariffa allegata al DPR n.131/86 (c.d. T.U.R. - Testo Unico dell'Imposta di Registro) stabilisce espressamente che, in presenza delle condizioni richieste dalla legge, l'agevolazione "prima casa" spetta altresì per l'acquisto delle pertinenze, anche se oggetto di atto separato, sebbene tale beneficio sia limitato ad una sola pertinenza per ognuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

Inoltre, sulla scia del principio sancito dall'art.818 c.c. secondo il quale "se non diversamente disposto, alle pertinenze si applica lo stesso regime giuridico stabilito per la cosa principale", l'art.23 del DPR n.131/86 stabilisce che:

*"se una disposizione ha per oggetto più beni o diritti, per i quali sono previsti aliquote diverse, si applica l'aliquota più elevata, salvo che per i singoli beni o diritti siano stati pattuiti corrispettivi distinti. Tuttavia, "le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate".*

Pertanto, il box auto acquistato, anche successivamente e con atto separato, così come precisato al successivo co.3, può essere adibito a pertinenza di un'abitazione per la quale si è fruito dell'agevolazione "prima casa", e può godere del medesimo beneficio fiscale. Il problema risiede nella difficoltà di verificare quali siano gli indici in base ai quali si debba o meno ritenere la sussistenza del vincolo di pertinenzialità, in particolar modo nel caso specifico, e abbastanza frequente, in cui i due immobili si trovino in edifici distinti e non necessariamente adiacenti.

#### **La definizione civilistica di pertinenza ai sensi dell'art.817 del codice civile**

Ai sensi dell'articolo 817 del codice civile:

*"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 sulla medesima".*

La caratteristica principale della nozione di pertinenza è il rapporto di subordinazione funzionale che deve sussistere fra cosa principale e una o più cose accessorie.

Tuttavia, il concetto di pertinenza non deve essere confuso con quello di cosa accessoria, rappresentando due situazioni ben distinte, in quanto ciò che rileva nella pertinenza è la "destinazione durevole al servizio e ad ornamento di un'altra cosa".

Inoltre, la destinazione alla subordinazione funzionale deve essere fatta in modo durevole, deve essere attuale e non potenziale o futura.

Infine, la destinazione della pertinenza alla funzionalità della cosa principale, sebbene atto volontario, deve consistere in un atto che rispecchi l'uso normale della cosa, secondo le caratteristiche e la funzionalità di quest'ultima.

Ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale tra bene principale e bene accessorio è necessario il rispetto dei seguenti requisiti:

<b>requisito soggettivo</b>	⇒	consistente nell'appartenenza di entrambi al medesimo soggetto;
<b>requisito oggettivo</b>	⇒	della contiguità, anche solo di servizio, tra i due beni, ai fini del quale il bene accessorio deve arrecare una "utilità" al bene principale, e non al proprietario di esso.

Secondo la Corte di Cassazione, da ultimo nella [sentenza n.4599 del 2 marzo 2006](#), l'accertamento in ordine alla sussistenza degli elementi oggettivi e soggettivi che caratterizzano il rapporto pertinenziale fra due immobili, e consistente nella volontaria e durevole destinazione di uno di essi al servizio dell'altro, comporta un giudizio di fatto che, come tale, è incensurabile in sede di legittimità se espresso con motivazione adeguata ed immune da vizi logici.

Il secondo comma dell'art.817 c.c. prevede che la destinazione durevole di una cosa al servizio di un'altra dà luogo ad un rapporto pertinenziale solo se effettuata dal proprietario o dal titolare di un diritto reale di godimento su entrambe le cose.

L'orientamento giurisprudenziale dominante sostiene che il rapporto pertinenziale possa essere costituito solo ed esclusivamente in presenza della proprietà della cosa, così come del resto richiesto esplicitamente dal codice civile.

Tuttavia, tale concetto è contrastato in dottrina ove si ammette che il proprietario della cosa principale possa essere soggetto diverso dal proprietario della pertinenza. In tale senso, nell'ipotesi ad esempio della locazione, la legittimazione attiva alla creazione di un vincolo di pertinenzialità tra le cose locate spetta a chi abbia la disponibilità giuridica dei beni, ancorché non ne sia proprietario, restando affidata all'autonomia contrattuale delle parti l'individuazione dell'entità dell'oggetto del contratto di locazione, se esso includa, cioè, oltre all'abitazione o all'immobile principale, anche altri accessori, dipendenze o pertinenze, sempre nell'ambito di un unico ed unitario rapporto.

### **La posizione dell'Amministrazione Finanziaria: l'imposta di registro e l'agevolazione prima casa**

Diversamente da quanto previsto dal codice civile, ai fini fiscali, purtroppo, non esiste una nozione di pertinenza.

Conseguentemente il concetto viene mutuato dall'art.817 c.c. secondo il quale, come abbiamo visto in precedenza, *"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 sulla cosa medesima"*.

In tal senso ragiona anche l'Amministrazione Finanziaria<sup>1</sup>, ritenendo la sussistenza del vincolo pertinenziale subordinata all'esistenza dei seguenti requisiti:

<b>elemento soggettivo</b>	⇒	ossia <i>"la volontà manifestata dal proprietario della cosa principale, o da colui che è titolare di un diritto reale sulla stessa, di creare un vincolo di strumentalità e di complementarità funzionale tra detto bene ed un'altra cosa"</i> ;
<b>elemento oggettivo</b>	⇒	ossia <i>"la destinazione durevole ed attuale di una cosa a servizio o ad ornamento di un'altra ai fini del miglior uso di quest'ultima"</i> .

<sup>1</sup> Si vedano le C.M. n.1/E/94; n.19/E/01; n.38/E/05; n.12/E/07.

In pratica, l'elemento soggettivo è rappresentato dalla volontà effettiva (espressa nell'atto di acquisto) di destinare al servizio/ornamento del bene principale il bene accessorio. Mentre l'elemento oggettivo consiste nell'instaurazione durevole di un vincolo funzionale o strumentale che leghi i due beni ponendo il bene accessorio al servizio/ornamento – protratto nel tempo – del bene principale.

Entrambi questi elementi (soggettivo ed oggettivo) sono indispensabili per la sussistenza del vincolo di pertinenzialità nel senso che non è di per sé sufficiente il solo elemento oggettivo, né viceversa la sola volontarietà della destinazione, qualora non fosse possibile rinvenire, in maniera oggettiva, la destinazione funzionale del bene accessorio al servizio/ornamento del bene principale.

Pertanto, in presenza dell'elemento volitivo, per aversi pertinenza è anche necessario e indispensabile che tra le due cose, tra loro potenzialmente autonome ed indipendenti l'una dall'altra (tant'è vero che esse debbono poter formare oggetto di distinti e autonomi rapporti giuridici: art.818, co.2 c.c.), sussista effettivamente un vincolo strumentale, e cioè, per loro stessa natura, l'una possa essere adibita (e concretamente lo sia) al servizio o all'ornamento dell'altra.

Si sottolinea che il concetto di "servizio" non significa peraltro condizione di "necessità", nel senso che l'accessorio sia fondamentale per il bene principale, perché in tal caso, altrimenti, si avrebbe non un rapporto di accessorialità e complementarità tra due beni, ma un bene "composto" da due cose, l'una delle quali rappresenterebbe parte essenziale dell'altra. Si avrebbe, in sostanza, un rapporto tale che le due cose, strutturalmente unite, non potrebbero essere distaccate l'una dall'altra senza alterazione dell'essenza e della funzione sia della cosa principale che di quella accessoria.

Quindi, il concetto di "servizio" implica pertanto *utilità, comodità di sfruttamento, vantaggio oggettivo* per la cosa principale; così come, d'altra parte, "*ornamento*" è concetto che evoca un incremento della cosa principale, ma non dal punto di vista economico, bensì da quello meramente voluttuario o estetico.

In altri termini, il rapporto tra cosa principale e cosa accessoria (diversamente dall'incorporazione) è preso in considerazione dalla legge non come rapporto di connessione/unione materiale o strutturale, ma come rapporto economico e giuridico di complementarità funzionale.

Sicché non è richiesto che il vincolo pertinenziale dia luogo ad un "*quid novi*", cioè ad una nuova individualità (come avviene nell'incorporazione), né alla configurazione di una nuova utilità diversa dalla somma o anche dalla sintesi dell'utilità fornita da due beni singolarmente considerati, essendo destinata la pertinenza al servizio o ad ornamento della cosa principale solamente per renderne possibile una migliore utilizzazione o godimento o per aumentarne il decoro<sup>2</sup>.

Alla luce del concetto di pertinenza poc'anzi espresso, è opportuno dedicare un approfondimento alla specifica ipotesi in cui il vincolo di pertinenzialità non sia così facilmente ed oggettivamente rinvenibile a causa della distanza materiale tra il bene accessorio ed il relativo bene principale. Secondo la Suprema Corte di Cassazione<sup>3</sup>:

*"il concetto di pertinenza va rapportato all'effettiva e concreta volontà ... e può essere inteso in senso assai lato ... ; per cui la circostanza che due immobili siano isolati e staccati è priva di rilievo al fine di escludere che uno di essi costituisca pertinenza dell'altra, non occorrendo per la sussistenza del rapporto pertinenziale che le due cose siano fisicamente connesse o adiacenti, decisiva essendo soltanto la destinazione dell'una al servizio dell'altra".*

<sup>2</sup> A. Busani "La pertinenzialità degli spazi per parcheggio e relativa disciplina fiscale" in Corriere Tributario n.36/99, pag.2703.  
<sup>3</sup> Cass., sent. n.60/72.

La stessa Amministrazione Finanziaria ha più volte fatto proprio questo orientamento<sup>4</sup>. Si cita, a titolo esemplificativo, la [C.M. n.19/E/01](#), laddove è espressamente affermato che:

*“ai fini della nozione di pertinenza occorre fare riferimento all'art.817 c.c.. Considerato, quindi, che elemento caratterizzante il rapporto pertinenziale è la destinazione di fatto, in modo durevole, di una cosa al servizio di un'altra, si ritiene che anche nel caso in cui, ad esempio, un box sia posto solo in prossimità dell'abitazione principale, purché risulti adibito all'utilità della stessa, è applicabile l'agevolazione c.d. “prima casa” al suo acquisto”.*

Questo proprio perché la pertinenza va intesa a servizio della cosa principale per renderne possibile una migliore utilizzazione e godimento.

Conseguentemente, la pertinenza non deve necessariamente essere nello stesso edificio dell'abitazione, né nello stesso isolato, né nella stessa strada, né si può fare una questione di distanza fra l'abitazione e la pertinenza.

Ciò vale, a maggior ragione, per i box auto e le autorimesse, la cui difficile reperibilità in determinate zone d'Italia può far ritenere idoneo il rapporto pertinenziale instaurato con un box situato anche a considerevole distanza dall'abitazione.

Proprio come sostenuto dalla CTP di Savona n.15/06/12 dell'8 marzo 2012.

Appare, quanto mai, ragionevole il criterio espresso dal Consiglio Nazionale del Notariato – Commissioni Studi Tributarie con lo studio n.397 del 1° Febbraio 1996 secondo cui:

*“è in ogni caso sufficiente per ottenere l'acquisto agevolato che la pertinenza sia ubicata nello stesso comune ove è sito l'immobile principale, indipendentemente dalla sua vicinanza ad esso”.*

#### **La CTP di Savona dell'8 marzo 2012: riflessioni a margine**

Secondo la CTP di Savona n.15/06/2012, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta per le pertinenze relative alla “prima casa” acquistate con atto separato da quello di acquisto del bene principale, non è necessario che la pertinenza (un box auto, nel caso di specie) sia contiguo al bene principale.

Infatti, il vincolo di pertinenzialità deve ritenersi sussistente ove, unitamente al requisito soggettivo (che nel caso di specie non era assolutamente in discussione) sia accertato il requisito oggettivo. Ed in particolare, l'effettiva e durevole destinazione del bene accessorio a servizio dell'abitazione.

Secondo la CTP di Savona, tale requisito può ritenersi esistente anche ove il box auto sia situato ad una distanza dal bene principale che non escluda, tenuto conto della conformazione urbanistica della località in cui si trovano, l'utilizzo del box esclusivamente come parcheggio per l'auto dei proprietari dell'abitazione principale.

In particolare, la CTP di Savona richiama quanto espresso dalla [C.M. n.38/05](#), secondo cui è pertinenza all'abitazione principale anche quella situata in “*prossimità dell'abitazione principale*” con riferimento al fatto che essa “*risulti destinata in modo durevole al servizio della casa di abitazione*”. Soprattutto in considerazione del fatto che la norma di riferimento non pone alcun parametro spaziale minimo.

In ogni caso, non possiamo dimenticare che il caso prospettato alla e dalla CTP di Savona è ben circoscritto e che la stessa CTP afferma che la verifica del rapporto pertinenziale richiede un esame preciso del caso concreto, che tenga conto anche della peculiarità del territorio.

<sup>4</sup> C.M. n.1/E/94, C.M. n.19/E/01, R.M. n.32/E/06.

**In estrema sintesi, il caso commentato dalla CTP di Savona era caratterizzato dai seguenti elementi:**

- ⇒ l'abitazione e ovviamente la relativa pertinenza erano ubicate in Liguria, Regione nella quale la scarsità di parcheggio nei periodi estivi rende impossibile parcheggiare in centro la propria autovettura, sicché è possibile che l'utilizzo di un parcheggio situato a metà strada tra l'abitazione ed il mare sia funzionale al raggiungimento del mare senza problemi;
- ⇒ l'Agenzia delle Entrate non ha mai contestato il fatto che i proprietari effettivamente parcheggino nel box la propria auto e che questo sia adibito a tale esclusiva funzione.

Tuttavia, ad oggi, la normativa civilistica e/o quella fiscale non hanno ancora concepito una concezione univoca e precisa di pertinenza, per cui occorrerà valutare, di volta in volta, il singolo caso concreto, avendo presente quanto sancito dalla Suprema Corte di Cassazione nelle sentenze n.2989/74 e n.4772/77 secondo la quale:

*“l'accertamento della sussistenza o meno di un vincolo pertinenziale – il quale implica che una cosa sia in funzione strumentale di accessorietà rispetto ad un'altra – costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da adeguata e logica motivazione”.*

OTTOBRE 2012 - APRILE 2013

# MASTER BREVE

LIGHT EDITION

NOVITÀ TRIBUTARIE E  
PIANIFICAZIONE FISCALE 2012-2013

ADEMPIMENTI PROFESSIONALI ED  
ANALISI DELL'EVOLUZIONE NORMATIVA

BARI<sup>New</sup> CAMPOBASSO<sup>New</sup> FORLÌ LATINA<sup>New</sup> LODI<sup>New</sup> TRAPANI  
MESSINA<sup>New</sup> NOVARA<sup>New</sup> OLBIA PESCARA<sup>New</sup> TIRRENIA<sup>New</sup> UDINE

EUROCONFERENCE®

ACCEDI AL SITO