

Normativa e prassi

Acquisto del box a servizio della casa: la pertinenzialità deve essere certa

19 Gennaio 2022

Per il calcolo della base imponibile non si può applicare la deroga prevista dalla finanziaria 2006 se non c'è il requisito della "prossimità" tra la rimessa e l'abitazione



La misura di favore del "prezzo-valore", che individua, per le vendite di abitazioni e pertinenze effettuate nei confronti di persone fisiche al di fuori di attività commerciali, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nel valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5 del Tur, denominato valore catastale (articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005), non può essere riconosciuta per l'acquisto del box auto distante oltre un chilometro dal domicilio dell'istante, non essendo rispettato il requisito della pertinenzialità. Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la **risposta n. 33** del 19 gennaio 2022.

Con l'interpello in esame l'istante proprietario di un immobile per la quota di un sesto e promissario acquirente di un box distante un chilometro e trecento metri dall'abitazione, chiede se può destinare tale box a pertinenza della casa (in cui è domiciliato per 10 mesi all'anno) e se può avvalersi dell'articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005 che calcola la base imponibile secondo i principi di favore indicati nell'articolo 52, commi 4 e 5, del Dpr n. 131/1986. Infatti la disposizione deroga all'articolo 43 del Tur, che lega la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale al valore venale del bene o del diritto trasferito, individuando detta base imponibile nel "*valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5*" del Tur, comunemente denominato valore catastale.

L'Agenzia ricorda in primo luogo che per il concetto di pertinenza anche in campo fiscale vale quanto stabilito dagli articoli 817 e seguenti del codice civile e cioè *"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"*. Per l'applicazione del meccanismo del "prezzo-valore" alle pertinenze di un immobile abitativo, nell'atto di cessione deve essere evidenziato il vincolo che rende il bene servente una proiezione del bene principale e l'immobile pertinenziale deve essere suscettibile di valutazione automatica, dotato quindi di una propria rendita catastale (risoluzione n. 149/2008).

Anche la giurisprudenza di legittimità ha stabilito che il bene pertinenziale deve avere un nesso funzionale o strumentale con il bene principale e, inoltre, deve esistere la volontà del soggetto di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio od ornamento del bene principale (vedi anche Cassazione n. 13742/2019).

La stessa Cassazione ha più volte ribadito l'importanza del nesso pertinenziale durevole e che l'utilità sia arrecata dalla cosa accessoria a quella principale e non al proprietario (sentenza n. 11970/2018).

Riguardo al criterio della vicinanza dei due beni, l'Agenzia ricorda il chiarimento fornito con la circolare n. 38/2005, e cioè che una distanza rilevante, o l'ubicazione in Comuni diversi, fa venire meno il criterio secondo cui la pertinenza deve essere a servizio dell'immobile abitativo in modo durevole e non occasionale. Questo perché, per potersi concretizzare un effettivo rapporto di pertinenzialità e il bene accessorio possa accrescere durevolmente e oggettivamente l'utilità dell'abitazione principale è comunque necessario che i due beni siano ubicati in luoghi "prossimi" tra loro, non rilevando la sola volontà manifestata dalla parte.

Anche la circolare n. 18/2013 ha precisato che il requisito della "destinazione a servizio" è un elemento essenziale che può essere soddisfatto solo se la pertinenza è posta in prossimità dell'abitazione principale acquistata con i benefici "prima casa".

In conclusione, l'Agenzia ritiene che nel caso descritto nell'interpello non siano integrati i requisiti della pertinenzialità, essendo il box situato alla distanza di 1,3 chilometri dall'abitazione in cui l'istante, peraltro, è domiciliato 10 mesi all'anno. Inoltre l'acquisto del box sarebbe in realtà una permuta con un altro box comprato in precedenza di cui non è certa l'esistenza del vincolo pertinenziale. Di conseguenza, l'istante non potrà beneficiare della base imponibile calcolata secondo i criteri previsti dall'articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/acquisto-del-box-servizio-della-casa-pertinenzialita-deve>