logo FiscoOggi
Image not found or type unknown

Articolo pubblicato su FiscoOggi (http://fiscooggi.it)

Giurisprudenza

L’esteso terreno è pertinenza, stop all’agevolazione prima casa

7 Ottobre 2022

La superficie dell’area esterna censita come agricola, di oltre 6 volte superiore a quella dell’immobile, rientra nel calcolo complessivo finalizzato a stabilire se l’abitazione ha natura lussuosa

immagine generica
Image not found or type unknown

Il terreno circostante il fabbricato, per il quale il contribuente abbia invocato l'agevolazione “prima casa” (articolo 1, comma 497, legge n. 266/2005), con l'applicazione dell'aliquota Iva nella misura ridotta del 4% (n. 21, tabella A – parte II, allegata al Dpr n. 633/1972 ante articolo 33, Dlgs n. 175/2014) – ancorché l'acquisto dello stesso terreno sia soggetto a un differente trattamento fiscale, non usufruendo del beneficio invocato per il fabbricato – deve essere considerato, comunque, in quanto giardino a durevole servizio del fabbricato (secondo l'accertamento fattone dal giudice di merito), come parte integrante dell'*area scoperta pertinenziale* ai fini del calcolo della "superficie utile complessiva" per definire l’immobile “di lusso” (articolo 5, Dm n. 1072/1969). Lo ha affermato la Cassazione nella sentenza n. 25489 del 30 agosto 2022.

I fatti

Con avviso di liquidazione notificato sia ai coniugi acquirenti che alla società immobiliare, venditrice, l’ufficio procedeva alla revoca dell’agevolazione “prima casa”, recuperando l’Iva nella misura ordinaria e irrogando la relativa sanzione, in quanto l’immobile oggetto di compravendita risultava possedere i requisiti di lusso sulla base dell’articolo 5 del Dm n. 1072/1969, trattandosi di unità abitativa avente una superficie utile complessiva superiore a 200 mq e, quale pertinenza, un’area scoperta della superficie di 5.020 mq , di oltre 6 volte superiore l’area coperta.

La parte venditrice e gli acquirenti hanno proposto ricorso, sostenendo che il terreno agricolo circostante la villetta unifamiliare era censito autonomamente in catasto rispetto al fabbricato e non vi era stata alcuna volontà dei proprietari di destinarlo, in modo durevole e funzionale, a

servizio del fabbricato. L'ufficio, invece, ha posto in evidenza che erano state proprio le parti a qualificare il terreno come pertinenziale nel rogito notarile del 10 dicembre 2009.

I giudici di merito, in primo grado, hanno verificato la sussistenza delle caratteristiche di lusso nell'immobile acquistato e, in appello, hanno rigettato il ricorso proposto dai coniugi compratori e dalla Spa venditrice. In particolare, la Commissione tributaria regionale ha confermato la prima decisione sul presupposto che il terreno circostante - il quale era stato escluso dall'agevolazione "prima casa" per la sua natura agricola (secondo il certificato di destinazione urbanistica) - costituiva pertinenza del fabbricato, con la conseguenza che la relativa estensione, pari a 5.020 mq, era, comunque, computabile ai fini della determinazione della superficie utile complessiva per l'individuazione delle caratteristiche di lusso dello stesso immobile.

I coniugi hanno proposto ricorso per cassazione, lamentando violazione di legge, poiché, a loro avviso, la Ctr aveva erroneamente ritenuto che:
- l'immobile acquistato avesse le caratteristiche di lusso, non potendo invece computarsi il terreno circostante, per la sua natura agricola, nella superficie utile complessiva ai fini dell'agevolazione "prima casa"
- il terreno circostante costituisse pertinenza del fabbricato, nonostante l'autonoma identificazione nel catasto terreni, essendo irrilevante a tal fine la dichiarazione fattane al momento della stipulazione della compravendita.

La Corte di legittimità ha respinto i motivi di ricorso, ritenendoli infondati e ha affermato che "*ai fini dell'agevolazione fiscale in questione, un'area che sia autonomamente censita al catasto terreni non può considerarsi "pertinenza" di un fabbricato urbano, anche se durevolmente destinata al servizio dello stesso*" (Cassazione, sentenza n. 25489/2022).

Osservazioni

I giudici di piazza Cavour sono stati chiamati a stabilire se anche il terreno circostante il fabbricato compravenduto, iscritto autonomamente al catasto terreni, debba essere compreso nel calcolo della superficie dell'area scoperta pertinenziale al fabbricato ai fini dell'agevolazione "prima casa". In particolare, non esistendo una nozione "tributaria" di pertinenza, la Corte ha richiamato i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate per le caratteristiche sia catastali che di estensione.

Con riferimento alla descrizione catastale, le "aree scoperte" pertinenziali, così classificabili in base all'*ex* articolo 817 cc (circolare n. 19/2001, punto 2.2.2.), devono risultare censite al catasto urbano unitamente al bene principale (circolare n. 38/2005, paragrafo 6.4) poiché, diversamente, se

autonomamente censite al catasto terreni, non possono considerarsi "pertinenze" di un fabbricato urbano, anche se durevolmente destinate al servizio dello stesso.
In relazione all'estensione, poi, l'area pertinenziale è soggetta ai limiti previsti dall'articolo 5, del Dm del 2 agosto 1969, secondo cui si considerano abitazioni di lusso "*le case... aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta*".

Ancora, con la risposta a interpello n. 32//2006, è stata riconosciuto la possibilità di estendere l'agevolazione "prima casa" anche alle "aree scoperte" pertinenziali, a condizione che siano "graffate" al bene principale, vale a dire che siano censite al catasto urbano unitamente a esso, non essendo sufficiente che le suddette aree siano solo durevolmente destinate al servizio del fabbricato urbano, né rilevando, quindi, che siano iscritte autonomamente al catasto terreni ovvero censite alla "partita 1" (aree di enti urbani e promiscui).

Nel caso all'esame della Corte suprema, merita di essere sottolineato che i contribuenti non hanno invocato l'agevolazione "prima casa" anche per il terreno (caratterizzato da autonoma identificazione nel catasto terreni e identificato nel rogito notarile come "appezzamento adibito a giardino pertinenziale alla villa"). Le parti, infatti, hanno fissato il prezzo del terreno autonomamente.
A prescindere dalla circostanza che la parte acquirente non abbia chiesto di fruire dei benefici prima casa anche per il terreno, tuttavia, la Cassazione ha riconosciuto notevole rilevanza alla computabilità della relativa estensione del terreno nella determinazione complessiva della superficie dell'"area scoperta" per stabilire se l'abitazione abbia o meno natura "lussuosa".
Al riguardo, ha posto in luce che, in difetto di una specifica disposizione tributaria, la nozione di "pertinenza" ben possa essere tratta dalla nozione generale indicata **dall'articolo 817 cc**, per cui un bene che sia funzionalmente collegato ad altro è insuscettibile di autonoma e separata disciplina, ma segue invece il regime del bene principale (con riferimento all'imposta di registro: *cfr* Cassazione, nn. 1301/2019 e 8073/2020; in tema di benefici "prima casa": *cfr* Cassazione, nn. 22561/2021 e 6316/2022).

Anche in materia tributaria, quindi, rileva soprattutto il "rapporto pertinenziale" e cioè l'effettiva e concreta destinazione della cosa al servizio e ornamento dell'altra, che deve essere considerata una relazione implicante aspetti oggettivi e soggettivi, riferibili alla volontà dell'avente diritto (*cfr* Cassazione, nn. 4892 e 14468 del 2014 e 8073/2020). Tal rapporto presuppone l'esistenza, oltre che di un unico proprietario, di un elemento oggettivo, consistente nella oggettiva destinazione del bene accessorio a un rapporto funzionale con quello principale, e di un elemento soggettivo, consistente nell'effettiva volontà, espressa o tacita, di destinazione della *res* al servizio o

all'ornamento del bene principale, da parte di chi abbia la disponibilità giuridica e il potere di disporre di entrambi i beni (*cfr* Cassazione, n. 20911/2021).

Delineate le caratteristiche rilevanti del rapporto pertinenziale, la Cassazione ha affermato che il relativo accertamento nel caso di due immobili comporta un giudizio di fatto, demandato al giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità, se sorretto da congrua e corretta motivazione. Spetta infatti al giudice di merito accertare il vincolo tra cosa e persona sulla base dei "*presupposti ex art. 817 c.c., desumibili da concreti segni esteriori dimostrativi della volontà del titolare, consistenti nel fatto oggettivo che il bene sia effettivamente posto, da parte del proprietario del fabbricato principale, a servizio (o ad ornamento) del fabbricato medesimo*" (*cfr* Cassazione, nn. 13606/2018 e 13742/2019). Nonostante non sia rilevante ai fini della concreta fruizione del beneficio fiscale, comunque lo stesso accertamento produce i suoi effetti, sul piano tributario, per il computo della superficie utile complessiva.

In conclusione, una volta accertato in punto di fatto il nesso di pertinenzialità, la destinazione del terreno circostante a servizio del fabbricato, in base alla volontà manifestata dalle parti, prescinde dalla differenza di regime fiscale della compravendita, con la conseguenza che l'autonomia della classificazione catastale non impedisce il computo della superficie nella determinazione complessiva dell'"area scoperta" pertinenziale ai fini dell'articolo 5 del Dm del 1969.

di
Romina Morrone

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/lesteso-terreno-e-pertinenza-stop-allagevolazione-prima-casa