IMU: pertinenza condivisa con più fabbricati

di *C. Carpenedo*

Tre fratelli, ciascuno proprietario al 100% di un appartamento posto nella medesima palazzina, sono comproprietari in ragione di 1/3 ciascuno di una cantina posta al piano terreno dello stabile. Alla luce di quanto espresso dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 3/E del 2 marzo 2016 è possibile considerare la cantina pertinenza di tutti e tre gli appartamenti soprastanti?

La valutazione della pertinenzialità va condotta sulla base delle definizioni dettate dal codice civile all'articolo 817 e ss. che definisce pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento di un'altra cosa. La destinazione deve essere durevole, vale a dire non occasionale né temporanea, caratterizzata dall'oggettiva destinazione a servizio o ornamento di un'altra e dalla volontà del titolare di farne il suddetto uso. La Corte di Cassazione (n.15739/2007 e n. 22129/2010) ha cercato di delineare i sintomi della pertinenzialità che possiamo così elencare:

- la durevole funzione di servizio e di ornamento;
- il conferire alla cosa principale utilità ed abbellimento;
- se la pertinenza non è al bene principale occorre vi sia la necessaria vicinanza tale da consentire la funzione di abbellimento o utilità della pertinenza rispetto al fabbricato
- la destinazione che collega funzionalmente la cosa accessoria al bene principale deve essere palesemente riscontrabile;
- volontà effettiva di destinazione da parte degli aventi diritto;
- il proprietario della cosa principale deve essere proprietario della cosa accessoria;

Ne consegue che, allo stato dei fatti, il contribuente presenta quanto meno i requisiti minimi per presumere la pertinenzialità della cantina.

La condivisione della pertinenza con più unità non appare di ostacolo al riconoscimento del beneficio. Infatti magazzini, garage e cantine possono essere considerate pertinenze condivise di più fabbricati ad uso abitativo, come indicato dalla circolare 3/E del 2 marzo 2016 (richiamata nel medesimo quesito) che ha risposto al seguente quesito: "Due soggetti, proprietari di due distinti appartamenti nei quali dimorano abitualmente, acquistano in comproprietà un garage che utilizzano congiuntamente. Si chiede se tale unità immobiliare, accatastata in categoria C/6, possa essere considerata pertinenza per entrambi i soggetti".

L'Agenzia delle Entrate ritiene che anche la pertinenza condivisa rientri tra le pertinenze dell'abitazione principale legittimanti il beneficio fiscale.
Anche la Cassazione 27302/2013 ha ritenuto "*ammissibile la costituzione di una pertinenza in comunione, al servizio di più immobili appartenenti in proprietà esclusiva ai condomini della pertinenza stessa, in quanto l'asservimento reciproco del bene accessorio comune consente di ritenere implicitamente sussistente la volontà dei comproprietari di vincolare lo stesso in favore delle rispettive proprietà esclusive"*.

Ne consegue che, allo stato dei fatti, sussiste presunzione di pertinenzialità per il soddisfacimento dei requisii soggettivi e oggettivi. Rimane il diritto del comune di eseguire i controlli sull'utilizzo concreto ed effettivo del bene volto a dimostrare l'asservimento del bene alla cosa principale.