

Comunione – Condominio - Locazione, DIRITTO D'IMPRESA

Pertinenze esenti ai fini IMU e TASI

di **Redazione**

Al pari degli immobili adibiti ad abitazione principale del contribuente (a destinazione abitativa censiti in categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9) sono esenti sia da IMU che da TASI anche le relative pertinenze. È però necessario definire con precisione quali e quanti fabbricati possono ottenere l'esonero dal prelievo.

La definizione di pertinenza

Ai fini ICI la definizione di pertinenza era demandata alle scelte del singolo Comune, che poteva introdurre a proprio piacimento nel proprio regolamento limitazioni quantitative e qualitative; in assenza di specifiche previsioni regolamentari, tutti gli immobili asserviti all'abitazione potevano beneficiare del medesimo trattamento, senza vincoli di numero e tipologia.

Al contrario, con l'introduzione dell'IMU, si è assistito ad una definizione univoca del concetto di pertinenza: l'articolo 8, comma 3, del D.Lgs. 23/2011 prevede infatti che "per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo."

L'esenzione è quindi limitata sotto il profilo numerico (solo a 3 immobili, in aggiunta all'abitazione, possono essere esentati), ma in particolare va verificata la categoria catastale di detti immobili.

Nel caso di più immobili censiti nella stessa categoria catastale, il contribuente avrà diritto a scegliere quale considerare pertinenza; evidentemente egli avrà vantaggio a designare come tale quella che presenta la rendita maggiore, assoggettando quindi a tassazione quella con rendita inferiore.

Congiunto accatastamento

L'aspetto più delicato è la locuzione a chiusura della disposizione richiamata: le pertinenze vanno considerate "... anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo."

In altre parole viene prescritto che, nella verifica da condurre relativamente alle pertinenze, occorre controllare se è presente qualche locale a destinazione pertinenziale (tipicamente la cantina o la soffitta) accatastato congiuntamente all'abitazione, la cui rendita, quindi,

comprende anche quella teoricamente imputabile a tale pertinenza.

Al verificarsi di tale evenienza, il contribuente è tenuto ad applicare le agevolazioni previste per tale fattispecie solo ad altre due pertinenze di categoria catastale diversa da C/2 (ossia la categoria catastale nella quale ricadrebbe la cantina o la soffitta se fosse accatastata separatamente).

È di tutta evidenza che tale valutazione è difficilmente realizzabile se non si ha perfetta conoscenza della reale ed effettiva situazione immobiliare, posto che dalla semplice visura catastale non è apprezzabile la presenza nell'abitazione di locali di deposito destinati appunto ad uso soffitta o cantina.

Peraltro il ministero, nella circolare 3/DF/2012, considera anche il caso di due pertinenze accatastate unitamente all'unità ad uso abitativo: questo significa che la rendita attribuita all'abitazione ricomprende anche la redditività di tali porzioni immobiliari non connesse. Pertanto, poiché dette pertinenze, se fossero accatastate separatamente, sarebbero classificate entrambe in categoria C/2, la conseguenza sarà che il contribuente al massimo potrà usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale, oltre che per uno dei due C/2, anche per altre due pertinenze se classificate, una, in C/6 e, l'altra, in C/7.

Articolo tratto da ["Euroconferencenews"](#)