Quando un garage può essere considerato pertinenza di un appartamento?

Autore : Marianna Annicchiarico

Categoria : In Pratica

Tagged as : appartamento, casa, garagepertinenza

Data : 5 Dicembre 2016

n. 6/2016

L'articolo 817 c.c. considera pertinenze "le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa". Ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale, è necessario il requisito oggettivo della relazione di strumentalità e complementarietà funzionale tra il bene principale e quello accessorio nonché il requisito soggettivo della volontà effettiva del proprietario del bene principale, o titolare di un diritto reale sul medesimo, di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio od ornamento di quello principale.

Impatto fiscale
L'articolo 10, comma 3-bis, del TUIR, concernente la tassazione del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze, considera pertinenze "le cose immobili di cui all'art. 817 del codice civile, classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente".
Anche in tema di agevolazioni prima casa, il comma 3 della nota II-bis, dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, del Testo Unico Registro dispone che l'agevolazione "prima casa", ricorrendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, spetta pure per l'acquisto "" anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente a una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), che siano destinate di fatto in modo durevole a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato". Le condizioni di cui alle lettere a), b) e c), della nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR, devono ricorrere anche nell'ipotesi in cui le pertinenze siano state acquistate con atto separato, qualora le stesse siano destinate "in modo durevole a servizio o ad ornamento" dell'abitazione principale per il cui acquisto si è già beneficiato dell'agevolazione.
L'agevolazione in parola non si applica qualora la pertinenza non possa essere oggettivamente destinata in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale, circostanza quest'ultima che normalmente ricorre, ad esempio, qualora il bene pertinenziale è ubicato in un punto distante o addirittura

si trovi in un comune diverso da quello dove è situata la prima casa.

Pertinenza condivisa
La Corte di Cassazione, con orientamenti non univoci, ha affermato, da un lato, che il regime delle pertinenze, in quanto postula l'esclusività della funzione accessoria, non sarebbe compatibile con l'ipotesi di un immobile contemporaneamente adibito a servizio di più immobili principali e, dall'altro, in senso esattamente opposto, che lo stesso non esclude la possibilità di contemplare una pertinenza condivisa, a servizio di più unità immobiliari.

Normativa:
Art. 10, comma 3-bis, del TUIR
Art. 1, nota II-bis, comma 3, della tariffa, parte prima, del TUR

Prassi:
Agenzia delle entrate, circolari n. 3 del 2016, n. 38 del 2005 e n. 98 del 2000
Agenzia delle entrate, risoluzioni n. 124 del 2007, n. 19 e 181 del 2008
Ministero delle finanze, circolare n. 57 del 1998

Giurisprudenza:
Cass. n. 28664 del 2011
Cass. n. 27302 del 2013