

# La pertinenza deve essere legata da oggettiva utilità al bene principale

## Casa

Per l'Agenzia è irrilevante il vantaggio per il proprietario

Deve esserci prossimità tra le proprietà: 1,3 chilometri sono troppi

### Angelo Busani

Un'autorimessa distante 1,3 chilometri da un'abitazione non può essere considerata come pertinenza dell'abitazione stessa, in mancanza di altri indici oggettivi che dimostrino l'utilità arrecata dal preteso bene servente al bene principale.

Infatti, il rapporto pertinenziale è concepibile se ne deriva un vantaggio per il bene principale e non è invece rilevante il vantaggio che il bene servente arrechi al proprietario del bene principale.

È quanto afferma l'Agenzia delle entrate nella risposta a interpello 33 del 19 gennaio 2022, la quale è un eccellente esempio per evidenziare quali sono le istanze di interpello che è meglio non sottoporre all'Agenzia (se la compravendita fosse stata stipulata senza interpello probabilmente nessuno si sarebbe messo a discettare su questa pertinenzialità).

Anche perché l'istante ce l'ha messa tutta per farsi dare una risposta negativa: ha affermato che l'appartamento da dotare è di sua proprietà solo per 1/6, che lo abita solo per nove mesi all'anno e che il percorso garage/abitazione viene compiuto con

una bicicletta elettrica pieghevole.

L'Agenzia ha risposto affermando che la pertinenza è tale se arreca oggettiva utilità al bene principale e non al suo proprietario (Cassazione 11970/2018 e 5550/2021) e che la relativa prova compete al contribuente, la quale deve essere «valutata con maggior rigore rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico» (Cassazione 25127/2009). E, inoltre, che vi deve essere "prossimità" tra il bene servente e il bene principale affinché il bene accessorio possa accrescere durevolmente e oggettivamente l'utilità dell'abitazione principale (circolari n. 38/E

del 2005 e n. 18/E del 2013).

Puntando l'obiettivo sulla necessità che il contribuente dimostri la "oggettività" della situazione pertinenziale, l'Agenzia dunque ha negato la risposta positiva all'interpello, ritenendo carente la prova; ma, evidentemente, si tratta di una probatio diabolica in quanto è abbastanza impossibile determinare, nel concreto, quale sia la linea di confine che, sotto il profilo del solo elemento della distanza, oggettivamente separa un'autorimessa qualificabile come pertinenza da un'autorimessa che non può esserlo.

In un contesto cittadino ove parcheggiare un'auto acquista le fattezze di un miracolo, si accetta di avere un garage anche molto distante da casa, quando invece, in un contesto "normale", le autorimesse pertinenti sono solo quelle sotto casa.



**se si fa riferimento alla distanza quella a cui è chiamato il contribuente è una prova diabolica**