

Iva, prezzo valore, agevolazione prima casa: quando il rapporto pertinenziale ha impatti fiscali

 Norme&Tributi Plus Fisco | 20 GENNAIO 2022 | Angelo Busani

Se il concetto di pertinenza è pacifico e se è pure pacifico che, in ambito fiscale, si deve partire dal dato civilistico per qualificare in termini di pertinenzialità una data situazione, un vero e proprio rebus si presenta, però, quando si tratta di passare dalla teoria alla concretezza dei casi concreti.

Per pertinenze si intendono, in base all'articolo 817, comma 1 del Codice civile, «le cose destinate in modo durevole a servizio o ornamento di un'altra cosa». Due sono pertanto gli elementi fondamentali, necessari e sufficienti, per concretare la nozione di "pertinenza", che si ricavano dalla definizione legislativa:

a) da un lato, il cosiddetto "elemento soggettivo", rappresentato dalla volontà effettiva di un dato soggetto di porre in essere un evento diretto a istituire (e a mantenere) un vincolo strumentale (di servizio o di ornamento) tra un bene riguardato come "principale" e un altro bene, servente rispetto al primo;

b) d'altro lato, il cosiddetto "elemento oggettivo", nel senso che deve trattarsi di un vincolo funzionale o strumentale che "normalmente" colleghi la cosa accessoria alla cosa principale, per ragioni di servizio o di ornamento.

Ci può essere il caso di un bene mobile che è pertinenza di un altro bene mobile (l'autoradio dell'autovettura), il caso di un bene mobile che è pertinenza di un bene immobile (il televisore in un appartamento), il caso di un bene immobile che è pertinenza di altro bene immobile (il garage di un ufficio).

In quest'ultima ipotesi sorge il problema della distanza, in quanto, se è pacifico che non occorra contiguità tra il bene principale e il bene accessorio, non è mai stato chiaro (invero ci vorrebbe una norma che lo definisse presuntivamente una volta per tutte) quale sia la distanza oltrepassata la quale il rapporto di pertinenza cessa, in quanto se l'elemento soggettivo della pertinenza è opinabile per definizione, anche l'elemento oggettivo si rende di discrezionale valutazione a seconda dei luoghi e delle persone (pure chi non fa maratone accetta volentieri, a Lerici d'estate, di parcheggiare anche a qualche chilometro da casa perché il tema non è la distanza da percorrere, ma il parcheggio da trovare).

Individuare l'esistenza di un rapporto pertinenziale è importante perché il regime del bene principale trascina il regime della pertinenza (articolo 818 del Codice civile): e così, se Tizio proprietario di un appartamento con cantina pertinenziale, vende l'appartamento e nel contratto di compravendita di quell'appartamento la cantina non è

menzionata, nel silenzio la cantina si ha per trasferita insieme all'appartamento (se il venditore se la vuol tenere, deve espressamente manifestare questa sua volontà e non gli basta stare zitto).

In campo fiscale, si verifica un po' lo stesso fenomeno:

- se la vendita è imponibile a Iva, l'autorimessa ha un'aliquota del 22%, ma se è pertinente a un'abitazione, l'aliquota si abbassa al 10% (o al 4%, se c'è l'agevolazione "prima casa");
- l'agevolazione "prima casa" è estensibile anche alle pertinenze dell'abitazione, a patto che non siano più di una appartenente a ciascuna delle categorie catastali C/2 (cantina), C/6 (autorimessa) e C/7 (posto auto); resta poi controverso il tema se questa norma si faccia interpretare anche nel senso che il beneficio fiscale possa concernere beni diversi da quelli appartenenti alle predette tipologie (ad esempio, un lastrico solare e il relativo impianto fotovoltaico che vi sia installato);
- se si tratta della pertinenza di un'abitazione e l'acquirente sia un soggetto privato, la pertinenzialità permette di utilizzare il cosiddetto principio del "prezzo-valore", vale a dire di assumere come base imponibile della tassazione applicabile non il prezzo pattuito né il valore di mercato del bene compravenduto, ma la rendita catastale moltiplicata per il relativo coefficiente di aggiornamento.

La pertinenza "pesa" anche in campo urbanistico. La "legge Tognoli" (122/1989) consente di costruire parcheggi nelle aree pubbliche in deroga agli strumenti urbanistici e di venderli, a condizione che siano vincolati come pertinenze a unità immobiliari che, evidentemente, devono essere nei paraggi. Il vincolo comporta che il garage Tognoli non può essere venduto separatamente dall'appartamento di cui è pertinenza, salvo essere svincolato da quell'appartamento, ma immediatamente vincolato come pertinenza di altro appartamento sempre nelle vicinanze.