

IMU - Pertinenze

a cura di Elisabetta Smaniotto - Docente e Pubblicista in materia tributaria

Pertinenze

Con riguardo alle pertinenze, occorre considerare la **natura dell'immobile principale** e se esista o meno un **valido rapporto giuridico** che leghi il bene immobile principale con un altro bene immobile secondario, pertinenziale (es. abitazione secondaria, fabbricato a destinazione produttiva, ecc.).

Pertinenze dell'abitazione principale

Le pertinenze dell'abitazione principale sono definite in termini puntuali e circostanziati (dal 1° gennaio 2020: [art. 1](#), comma 741, lett. b), [L. n. 160/2019](#); fino al 31 dicembre 2019: [art. 13](#), comma secondo, [D.L. n. 201/2011](#)) come segue: 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”.

Sono quindi considerate pertinenze, se non già censite unitamente all'abitazione come vano accessorio di quest'ultima, esclusivamente:

- una cantina, soffitta o locale di sgombero (C/2);
- un posto auto o autorimessa (C/6);
- una tettoia (C/7).

Ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione può essere dotata solo di una pertinenza per ciascuna delle sopraindicate categorie catastali. Per esempio: se viene acquistato con un appartamento anche un garage ed un posto auto esterno, poiché sono entrambi censiti in categoria catastale C/6, è possibile costituire vincolo pertinenziale solo con uno di essi (il garage oppure il posto auto esterno).

Gli immobili che, rispetto all'abitazione principale, si pongono in un rapporto di pertinenzialità, inteso in senso civilistico ([art. 817](#) c.c.), possono beneficiare del **medesimo trattamento di favore** (aliquota ridotta, detrazione dall'imposta lorda) riconosciuto ai fini IMU per l'abitazione principale, soltanto se corrispondono al summenzionato profilo definitorio, delineato dalla norma fiscale.

Pertinenza di area fabbricabile dell'abitazione principale

L'area fabbricabile, autonomamente censita come area urbana (al Catasto dei fabbricati) o come terreno (al Catasto Terreni), ancorché adibita a pertinenza dell'abitazione principale, è **assoggettata all'IMU in via autonoma ed ulteriore rispetto all'abitazione principale**. Stante la definizione stringente di pertinenze dell'abitazione principale ([art. 13](#), comma 2, [D.L. n. 201/2011](#), convertito in [L. n. 214/2011](#)), non pare possibile estendere il trattamento proprio dell'abitazione principale ad immobili (terreni inclusi) diversi ed ulteriori rispetto ad un C/2, un C/6 ed un C/7.

L'area fabbricabile sarà invece assoggettata ad IMU **insieme** all'abitazione principale ove le due unità immobiliari siano censite **catastralmente insieme**.

Pertinenze di altri immobili

Rispetto a **tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale** (es. abitazioni secondarie, fabbricati non abitativi, ecc.), in assenza di una definizione normativa, si deve considerare che il rapporto di pertinenzialità sottende la **destinazione durevole** della pertinenza (es. cantina) a **servizio** o ad **ornamento della cosa principale** (es. appartamento seconda casa).

Per stabilire se esiste un rapporto pertinenziale occorre considerare se sussistano congiuntamente:

- l'**elemento oggettivo**, che consiste nel **rapporto funzionale** corrente fra il bene principale (es. abitazione) e la relativa pertinenza (es. cantina);
- l'**elemento soggettivo**, che consiste nella **manifestazione di volontà effettiva**, da parte del proprietario del bene principale, di destinare durevolmente la pertinenza (es. cantina) ad accessorio del bene principale (es. abitazione).

Se non è diversamente stabilito dalla legge, alle pertinenze deve essere riservato **lo stesso trattamento fiscale** del bene principale ([art. 818 c.c.](#)).

Ai fini dell'IMU, tale è la situazione delle pertinenze di immobili diversi dall'abitazione principale.

Le pertinenze sono assoggettate **autonomamente all'IMU** solo qualora siano accatastate o accatastabili separatamente, e dotate di rendita catastale autonoma.

Aree urbane

Si devono considerare **aree urbane** quelle **occupate dalla costruzione** (vale a dire dal fabbricato) e quelle che **costituiscono pertinenza** del fabbricato medesimo, ai fini urbanistici, purché accatastate unitariamente ([art. 1](#), comma 741, lettera a), [L. n. 160/2019](#)).

Ove accatastate con il fabbricato, le aree urbane costituiscono parte integrante del medesimo e non sono soggette ad autonoma tassazione.