

Brescia, lì 06.03.2020

SPETT.LE CLIENTE

Oggetto: IN ARRIVO L'IMU SUI TERRENI PERTINENZIALI SE NON "GRAFFATI"

Come noto, la Legge di bilancio 2020 (L. 160/2019) ha provveduto all'abolizione della Tasi con unificazione del relativo prelievo nell'Imu; di fatto tale fusione ha comportato poche modifiche, ma nelle pieghe del nuovo provvedimento si possono individuare alcune questioni innovative sostanziali di non poco conto.

È possibile a tal fine citare il **tema relativo ai terreni pertinenziali dei fabbricati**, da sempre esonerati dal prelievo comunale, **sui quali è stata introdotta una stretta non trascurabile**.

Prima: il precedente concetto di pertinenzialità

In base al disposto del comma 1, lettera a), articolo 2, D.Lgs. 504/1992 (ai sensi dell'articolo 13, comma 2, D.L. 201/2011 applicabile anche all'Imu) era considerata parte del fabbricato, quindi esentata dal pagamento dell'Imu, la pertinenza a questo asservita.

Con riferimento a tale fattispecie, si era venuta a creare una problematica in relazione a quelle aree che di fatto vengono utilizzate quali pertinenze di fabbricati (giardini, orti, ecc.), ma formalmente risultano essere unità immobiliari autonome, iscritte al catasto con autonoma attribuzione di rendita. La norma, infatti, non stabiliva alcuna definizione di terreno pertinenziale.

La giurisprudenza di legittimità ha puntualizzato sul concetto di pertinenza: i giudici della Cassazione hanno preferito una accezione di pertinenza in senso civilistico, basata sulla destinazione a servizio del fabbricato data al terreno, ritenendo irrilevante il fatto che non possa essere riscontrata l'oggettiva destinazione catastale a servizio del fabbricato principale.

Quindi, nei fatti, se un lotto di terreno era materialmente utilizzato in maniera pertinenziale ad un fabbricato, tale terreno era **esonero dal prelievo**, indipendentemente dal fatto che questo fosse catastalmente congiunto o meno ad un fabbricato.

Dal 2020: il nuovo concetto di pertinenzialità

Proprio su questo tema va evidenziato un intervento ad opera del Legislatore con la riscrittura della normativa che regola l'applicazione dell'Imu.

Nel comma 741 dell'articolo 1 L. 160/2019 si legge infatti come "per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente."

È di tutta evidenza il diverso approccio scelto dal legislatore, che ha scelto di dare risalto al dato formale dell'immobile.

A decorrere dal 2020, non sarà più possibile invocare l'esonero per terreni che siano solo di fatto utilizzati in via pertinenziale, ma che dal punto di vista urbanistico sono invece autonomi: **sarà il dato catastale a guidare l'idoneità o meno del bene ad essere oggetto di prelievo ai fini Imu.**

Evidentemente, il **problema** si pone quando queste **aree** sono ubicate in zone per le quali lo strumento urbanistico riconosce **vocazione edificatoria** e quindi sono suscettibili di essere **tassate** sulla base del valore venale, base imponibile per i terreni edificabili.

D'altro canto, occorre osservare che, se l'articolo 817 cod. civ. definisce la pertinenza quale bene durevolmente destinato al servizio o all'ornamento di un altro bene, il congiunto accatastamento pare l'elemento che più di ogni altro può evidenziare il collegamento duraturo tra i due.

Ciò posto, visto il cambio di rotta, occorre procedere a verificare quale sia la situazione catastale degli immobili; **per continuare a beneficiare dell'esonero dal prelievo da Imu**, per tali aree **sarà quindi necessario modificare la situazione catastale, procedendo a congiungerle al fabbricato al quale sono asservite con la cosiddetta: "graffatura dei terreni pertinenziali"**: in questo senso vi invitiamo a rivolgervi al Vostro tecnico di fiducia.

Studio Dott. Begni & Associati