



Al Signor

Comunicazione pec

**Oggetto: Istanza di Interpello acquisito in data**

## **CASO CONCRETO E PERSONALE**

Il Signor ..... dichiara che il coniuge Signora ....., con atto notarile del ..... ,ha acquistato il diritto di proprietà dell'immobile sito in Via ..... eletto ad abitazione principale. Successivamente, la signora ....., con rogito ....., ha acquistato un box in Via ..... n. destinandolo a pertinenza della propria abitazione principale.

In data ....., il Signor ..... ha acquistato il diritto di proprietà di un immobile in Via..... . dove ha trasferito la residenza propria e della famiglia dal civico n. ., eleggendo l'immobile ad abitazione principale a far data dal 6 luglio 2020.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DALL'ISTANTE**

L'istante ritiene di poter considerare il box di Via ....., quale pertinenza dell'abitazione principale sita in Via ..... in quanto lo stesso svolge in modo identico la sua funzione pertinenziale alla nuova abitazione principale del nucleo familiare.

### **RISPOSTA DELL'UFFICIO**

L'articolo 817, comma 1, del codice civile 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.

Il vigente Regolamento IMU, approvato con deliberazione dall'Assemblea Capitolina n. 109, del 10 settembre 2020, all'articolo 13, comma 2, stabilisce che *“Per pertinenza dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C7,*

*nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo".*

Ai fini dell'esenzione dell'IMU, il legislatore non ha disposto nessun limite circa la distanza tra i beni e, conseguentemente, l'agevolazione risulta applicabile anche alle pertinenze non attigue all'abitazione purché gli immobili insistano nello stesso territorio comunale.

Tutto ciò premesso si evidenzia che nel caso in esame, per poter considerare il box di pertinenza dell'abitazione principale, e poter godere dell'esenzione, è necessario che vi sia coincidenza nella proprietà delle due unità immobiliari, ovvero che il box e l'immobile adibito ad abitazione principale siano posseduti dal medesimo soggetto passivo IMU.

Nel caso descritto, il box risulta di proprietà esclusiva della Signora ..... che non è proprietaria dell'abitazione principale del nucleo familiare in quanto lo *ius possidendi* appartiene all'istante nella persona del Signor .....

Alla luce di quanto sopra esposto, si evince che non sussistono le condizioni, così come previste dalla norma sopra richiamata, per poter considerare il box pertinenza dell'abitazione principale, di proprietà esclusiva dell'altro coniuge.

Nello specifico, la destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha il diritto reale sulla medesima (art. 817, comma 2, del codice civile).

La presente risposta viene resa ai sensi del Regolamento Generale delle Entrate approvato con deliberazione A.C. n. 110/2020.

Distinti saluti.

Il Direttore  
Avv. Giuseppe Ragadali