

Circolare 17 maggio 2000 n. 98/E

1.1.2 Documentazione del vincolo pertinenziale relativo all'abitazione principale

D. Ai fini delle varie agevolazioni tributarie (in particolare: IVA, IRPEF, ICI) previste per le unità immobiliari costituenti pertinenze di case di abitazione, e' necessario che il vincolo pertinenziale risulti da atto pubblico o scrittura privata autenticata, secondo il principio in base al quale il rapporto di oggettiva accessorietà non e' sufficiente ad integrare la nozione di pertinenza, occorrendo a tal fine anche un'espressa dichiarazione di volontà diretta a manifestare la destinazione della cosa accessoria al servizio di quella principale, oppure può prescindere da tale requisito formale?

R. In base alla disciplina generale dettata dall'articolo 817 del Codice civile sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa e tale destinazione può essere effettuata da chi sia proprietario o sia titolare di un diritto reale sulla cosa principale. Per la qualificazione del concetto di pertinenza non e' pertanto sufficiente il rapporto funzionale con il bene principale ma e' anche necessario un elemento soggettivo consistente nella volontà effettiva del soggetto che ne abbia titolo di destinare il bene medesimo al servizio o ad ornamento del bene principale.

Ai fini dell'IVA, per quanto concerne l'applicazione dell'aliquota IVA del 4% per gli immobili destinati a costituire pertinenze di "prima casa", la volontà di destinare l'immobile a pertinenza deve essere manifestata per iscritto nell'atto di acquisto. Tale principio si ricava dall'articolo 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, secondo cui l'aliquota IVA del 4% prevista per l'acquisto della prima casa di abitazione, si applica all'acquisto, anche con atto separato, delle pertinenze dell'immobile medesimo.

Le stesse conclusioni possono essere riproposte con riferimento all'imposta di registro, nella considerazione che il comma 3 della nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, del DPR n. 131 del 1986, prevede espressamente le condizioni ed i limiti per l'applicabilità dell'agevolazione all'acquisto, anche con atto separato, delle pertinenze "dell'immobile di cui alla lettera a)".