

IMU: il vincolo pertinenziale fra immobili situati in comuni diversi e i limiti dell'esenzione per l'abitazione principale

L'esclusione dell'autonoma tassabilità delle pertinenze presuppone l'accertamento rigoroso dei presupposti dell'articolo 817 del codice civile: la destinazione effettiva e durevole al servizio del bene principale, desumibile da segni esteriori, non la mera contiguità né la dichiarazione del contribuente.

PROVVEDIMENTO	Corte di giustizia tributaria di primo grado di Bari, sez. 6, sentenza 25 maggio 2026, n. 1183
DECISIONE	Ricorso respinto · esito favorevole all'ufficio
OGGETTO	Avvisi di accertamento IMU · annualità 2021 e 2022

1. MASSIMA

L'esclusione dell'autonoma tassabilità delle aree e degli immobili pertinenziali si fonda sull'accertamento rigoroso dei presupposti dell'articolo 817 del codice civile, desumibili da concreti segni esteriori dimostrativi della volontà del titolare: occorre il fatto oggettivo che il bene sia effettivamente posto, dal proprietario del fabbricato principale, a servizio o a ornamento del medesimo, e che non sia possibile una diversa destinazione senza radicale trasformazione.

La mera vicinanza spaziale non è sufficiente a configurare il vincolo pertinenziale, occorrendo la prova della destinazione effettiva e concreta al servizio del bene principale, con carattere durevole. La distanza fra gli immobili — come nel caso di un'autorimessa situata in un comune e di un'abitazione in un altro — rende il vincolo rimovibile secondo la convenienza del contribuente, in contrasto con il principio di capacità contributiva.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 817 del codice civile; articolo 2 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504; articolo 1, commi 741 e seguenti, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

3. FATTO E DECISIONE

La contribuente impugnava gli avvisi di accertamento IMU per il 2021 e il 2022, con i quali il concessionario della riscossione aveva disconosciuto il regime dell'abitazione principale per un'autorimessa, negandone la natura pertinenziale in ragione dell'ubicazione in comune diverso da quello dell'abitazione.

La Corte respinge il ricorso. Richiama la nozione civilistica di pertinenza e il rigore richiesto nell'accertamento del vincolo in materia tributaria: occorrono segni esteriori della destinazione, che nella specie mancavano, mentre la collocazione dei due immobili in comuni distinti esclude quel rapporto di servizio durevole che la norma presuppone e consente al contribuente di costituire o rimuovere il vincolo secondo convenienza.

4. COLLOCAZIONE NELL'ORIENTAMENTO

L'indirizzo che richiede l'accertamento oggettivo della destinazione, e non la sola dichiarazione del contribuente, è consolidato in sede di legittimità ed è applicato con uniformità dalle Corti di merito. Il profilo della collocazione in comuni diversi è invece meno frequentato e la decisione lo affronta in termini netti, valorizzando la disponibilità del vincolo da parte del titolare come indice della sua inidoneità a fondare l'agevolazione.

La questione conserva rilievo pratico per le unità accessorie acquistate separatamente dall'abitazione, frequenti nei contesti urbani, dove la distanza fra i beni è fisiologica e la prova della destinazione effettiva diventa l'unico terreno difensivo.

Pubblicato il 11 settembre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.