

# Il requisito: al servizio dell'immobile principale

## Le condizioni

Cosa si intende esattamente per pertinenza? Anche ai fini fiscali dovrebbe valere la definizione di vincolo pertinenziale fornita dal Codice civile. L'articolo 817 prevede che «sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima». Per cui, come ribadito tante volte dalla Cassazione (recentemente con sentenza 8073/2020), sussiste un aspetto soggettivo (intenzione del proprietario o titolare di altro diritto reale a servirsi dell'immobile come pertinenza dell'immobile principale) e uno oggettivo (destinazione della pertinenza in modo durevole al servizio o a ornamento dell'immobile principale). Nelle risposte a interpello l'Agenzia pare accettare le indicazioni dei contribuenti circa il fatto che uno o più unità immobiliari, distintamente accatastate, siano pertinenze di abitazioni mentre altre non lo sono.

Proprio in funzione dell'elemento soggettivo e del fatto che le pertinenze, normalmente, sono

comprese nello stesso edificio su cui si effettuano gli interventi, si ritiene che la collocazione definita dal proprietario al momento dell'inizio dei lavori agevolati possa essere contestata solo in casi limitati e molto particolari. Ovviamente, non possono costituire pertinenza le unità immobiliari concesse in locazione o comodato a terzi, ove tale vincolo permanga all'inizio dei lavori agevolati.

Sempre con riferimento alle pertinenze va tenuto presente che:

- in caso di interventi realizzati sulle parti comuni, la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (Circolare n. 24/E/2020);
- un intervento trainante può essere eseguito anche solo su una pertinenza e beneficiare del Superbonus indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche l'unità principale (Circolare n. 30/E/2020);
- tanto ai fini del sismabonus, quanto a quelli dell'ecobonus, per il calcolo dei massimali sui lavori alle parti comuni "non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi" (Circolare 30/E/2020 e risposte a interpello 90 e 175/2021).

—G. Gav.