



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Tari: aumenti in vista per chi ha un box

Autore: Paolo Remer | 11/11/2020



I garage con accesso autonomo possono essere considerati immobili distinti; così incidono sul calcolo dell'imposta.

Brutte sorprese per chi possiede un box: in base a un'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate **[1]** basata sulla Legge di Stabilità **[2]** le cantine, i depositi e le

autorimesse con accesso autonomo sulla strada vengono considerati unità immobiliari a sé stanti; dunque, il calcolo della loro superficie inciderà sulla **Tari**, la **tassa sui rifiuti**, che riguarda non solo le abitazioni principali ma anche le pertinenze.

L'Agenzia ritiene «impropria» l'**iscrizione in catasto** dell'area di corte nell'ambito dei beni comuni non classificabili e prevede che, nelle particelle dove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a **cantine ed autorimesse**, debba essere individuata «di norma come area esclusiva dell'abitazione». Di conseguenza, questo inserimento dei **garage** inciderà sul calcolo della superficie catastale "utile" ai fini della Tari.

Se si tratta di «complessi ospitanti una o più **unità immobiliari residenziali**» - dunque i **condomini** -, quando i magazzini e depositi (categoria catastale C/2) o le autorimesse (categoria C/6) hanno «accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a sé stanti» e come tali andranno classificati nelle dichiarazioni di **nuova costruzione**.

Invece, se i depositi e le cantine sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituiscono, di fatto, **pertinenze** e come tali - precisa l'Agenzia - «rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale».

La conseguenza di pratica di tutto ciò, come spiega oggi l'esperto Luca Malfanti Colombo su *Il Sole 24 Ore*, è che dal 1° luglio 2020 la Tari potrà essere più elevata, perché viene calcolata avendo riguardo al dato della **superficie catastale**, sia delle abitazioni principali sia delle relative pertinenze.

Cosa accadrà ora? In base alle direttive dell'Agenzia delle Entrate, per le aree comuni delle abitazioni monoresidenziali non c'è un preciso obbligo di ricondurli alle aree esclusive, se in precedenza erano state iscritte nella categoria dei beni comuni non censibili; più problematico il caso dei **box in condominio**, perché le categorie C/2 e C/6, in caso di **nuova costruzione**, saranno considerate unità indipendenti, produttive di relativo reddito. Ma questo accadrà soltanto quando hanno un **accesso autonomo** (dalla strada, da una corte privata o da altre parti comuni dello stabile di appartenenza, come rampe o scale interne).

Se invece la costruzione è già esistente, lo **scorporo dall'immobile** che li comprende dovrà avvenire, con la relativa variazione catastale di aggiornamento,

solo in caso di interventi edilizi che incidano sulle caratteristiche e sulla destinazione d'uso.

C'è da considerare che in proposito che la legge non fornisce indicazioni esplicite e le prescrizioni che abbiamo riportato sono contenute in una circolare, che ha valenza precettiva come istruzione per gli Uffici ma non per i cittadini e neppure per i Comuni in sede di determinazione delle proprie tariffe.

Anzi, il ministero dell'Economia, in risposta a un'interrogazione parlamentare, era intervenuto sulla questione delle modalità di **applicazione della Tari** sulle pertinenze delle abitazioni con una nota in cui ha affermato che «la parte variabile va considerata una sola volta», per evitare il fenomeno, [illegittimo](#), della **doppia imposizione** che si avrebbe se il calcolo della tariffa Tari applicasse la quota variabile anche alle pertinenze che sono già accatastate in modo distinto dall'abitazione principale; qui può aumentare solo la quota fissa, che dovrà applicarsi alla superficie totale, comprensiva anche delle pertinenze. In proposito, leggi [Imposta sui rifiuti per garage, cantine e soffitte: come si calcola](#).

Note

[1] Agenzia Entrate, circ. n. 2/E del 1 febbraio 2016. **[2]** Art. 1, comma 21, Legge 28 dicembre 2015, n. 208.