



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

TERRENI EDIFICABILI: QUANDO LA QUALIFICAZIONE COME PERTINENZA PREVALE SULLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Pubblicato il 27 Maggio 2025 di Sabatino Pizzano



La recente pronuncia della Commissione Tributaria Regionale di Milano (sentenza n. 53/2025 del 13 gennaio) ha posto fine a un contenzioso che evidenzia la complessità nella qualificazione fiscale dei **terreni edificabili** e delle relative pertinenze. Il caso, che ha visto prevalere la tesi dei contribuenti, dimostra come la natura giuridica di un terreno non dipenda esclusivamente dalla sua classificazione urbanistica, ma debba essere valutata considerando l'effettivo utilizzo e il rapporto di accessorietà con l'immobile principale.

I giudici milanesi hanno accolto il ricorso confermando che **un terreno stabilmente adibito dal contribuente a orto e giardino dell'abitazione principale** non può essere considerato edificabile ai fini fiscali, anche qualora risulti classificato come tale negli strumenti urbanistici comunali. La decisione assume particolare rilevanza nella prassi applicativa dell'IMU e delle imposte sui trasferimenti, dove la distinzione tra terreno edificabile e pertinenza genera frequenti contenziosi.

Principi consolidati nella giurisprudenza tributaria

La Suprema Corte di Cassazione ha da tempo chiarito che **la qualificazione di un bene ai fini tributari deve basarsi sulla sua effettiva destinazione economica** piuttosto che sulla mera classificazione urbanistica. Nella fattispecie esaminata, i contribuenti avevano sempre utilizzato il terreno come complemento necessario dell'abitazione principale, realizzandovi un orto e un giardino in modo stabile e duraturo.

È opportuno notare come questo orientamento trova fondamento nell'art. 817 del Codice Civile, che definisce le pertinenze come "cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa". **La giurisprudenza consolidata stabilisce che un terreno edificabile, avendo una sua autonoma potenzialità edificatoria rilevante dal punto di vista economico**, può tuttavia perdere tale qualificazione quando sia stabilmente destinato al servizio di un altro immobile.

Criteri applicativi per la qualificazione delle pertinenze

Nella prassi professionale si osserva come la determinazione della natura pertinenziale richieda l'accertamento di specifici elementi fattuali. La Commissione milanese ha evidenziato che **la destinazione del terreno deve essere obiettiva e permanente**, non occasionale o temporanea.

Nel caso oggetto di giudizio, risultava provato che:

- Il terreno era stabilmente coltivato a orto dai proprietari dell'immobile principale
- L'utilizzo si protraeva da anni senza soluzione di continuità
- Non sussistevano progetti edilizi o manifestazioni di volontà edificatoria
- La destinazione agricola era coerente con le caratteristiche morfologiche del suolo

Come spesso accade nella casistica tributaria, **l'onere probatorio ricade sul contribuente** che deve dimostrare l'effettiva destinazione pertinenziale attraverso documentazione idonea e circostanze di fatto verificabili.

Aspetti spesso trascurati nella valutazione IMU

L'applicazione dell'imposta municipale presenta criticità ricorrenti nella qualificazione dei terreni agricoli situati in zone edificabili. La normativa prevede che **i terreni edificabili scontino l'IMU sul valore venale in comune commercio**, mentre quelli agricoli beneficiano di un regime più favorevole quando coltivati da imprenditori agricoli professionali o coltivatori diretti.

Nella giurisprudenza tributaria si è talvolta interpretato in modo restrittivo il concetto di pertinenza, richiedendo un vincolo giuridico formale tra terreno e fabbricato. Tuttavia, l'orientamento prevalente valorizza **l'effettiva destinazione economica**, prescindendo dalla formalizzazione contrattuale del rapporto pertinenziale.

Un terreno edificabile può dunque mantenere la qualificazione pertinenziale anche in assenza di specifica previsione nell'atto di acquisto, purché risulti chiaramente destinato al servizio dell'immobile principale. La Corte ha precisato che occorre valutare "l'effettivo collegarsi del bene accessorio a servizio od ornamento dell'immobile principale".

Profili procedurali e oneri probatori

L'esperienza applicativa evidenzia come **i comuni spesso si limitino alla mera verifica della classificazione urbanistica** senza approfondire l'effettiva destinazione del terreno. Questa prassi amministrativa genera contenziosi che potrebbero essere evitati attraverso un'istruttoria più accurata.

Il contribuente che intenda far valere la natura pertinenziale deve produrre:

- Documentazione fotografica che dimostri l'utilizzo stabile del terreno
- Attestazioni relative alla coltivazione o sistemazione a verde
- Dichiarazioni testimoniali circa la destinazione pluriennale
- Planimetrie che evidenzino il collegamento funzionale con l'abitazione

Secondo quanto previsto dalla giurisprudenza amministrativa, **l'Amministrazione comunale non può limitarsi a considerare la potenzialità edificatoria astratta** quando sussistano elementi concreti che dimostrino una destinazione incompatibile con l'utilizzazione edificatoria.

Riflessi sulla tassazione dei trasferimenti immobiliari

La qualificazione come pertinenza comporta significative implicazioni anche in sede di trasferimento dell'immobile. **I terreni pertinenziali seguono infatti il regime fiscale dell'immobile principale**, beneficiando delle eventuali agevolazioni per l'acquisto della prima casa quando ricorrano i presupposti normativi.

Nella fattispecie, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile e della relativa giurisprudenza di legittimità, **la cessione del terreno pertinenziale unitamente all'abitazione principale può fruire delle aliquote ridotte** previste per i trasferimenti agevolati, purché sia dimostrato il rapporto di accessoria.

È necessario precisare che la giurisprudenza ha chiarito come **la pertinenza debba essere espressamente indicata nell'atto di trasferimento** per beneficiare del trattamento fiscale favorevole. L'omessa specificazione può comportare l'applicazione dell'aliquota ordinaria, con conseguenti maggiori imposte a carico dell'acquirente.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA