



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta da:

Milena Balsamo	Presidente
Giuseppe Lo Sardo	Consigliere
Alessio Liberati	Consigliere Rel.
Carmela Romano	Consigliere
Francesco Bruno	Consigliere

Oggetto:

IMPOSTA	DI
REGISTRO	
PERTINENZA	-
DISTANZA	
PRINCIPIO	DI
DIRITTO	

Ud.29/04/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 26572/2019 R.G. proposto da:

██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████
██████████

-ricorrente-

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, con l'AVVOCATURA GENERALE DELLO
STATO (ADS80224030587) che la rappresenta e difende

-controricorrente-

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale della
Campania, n. 1097/2019 depositata il 05/02/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 29/04/2026 dal
Consigliere ALESSIO LIBERATI.

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di acquisto registrato, sono stati compravenduti due
terreni per un valore complessivo di € 100.000,00. Le parti avevano



richiesto l'applicazione del regime fiscale agevolato del "prezzo-valore", basato sulla rendita catastale e non sul prezzo reale, sostenendo che uno dei terreni fosse pertinenza dell'abitazione principale del compratore, situata a 500 metri di distanza. L'Agenzia delle Entrate ha negato tale agevolazione, ritenendo che il terreno non avesse i requisiti oggettivi per essere considerato pertinenza, data la distanza e la mancanza di un collegamento stabile e funzionale con l'abitazione. Di conseguenza, ha notificato un avviso di liquidazione, calcolando l'imposta sull'intero prezzo versato di 100.000 euro.

2. L'odierno ricorrente ha formulato impugnazione e con sentenza n. 9297 del 19 maggio 2017, la Commissione Tributaria Provinciale adita, ha rigettato il ricorso.

3. Il ricorrente ha interposto appello, che con sentenza n. 1097 del 23.10.2018, la Commissione Tributaria Regionale ha integralmente rigettato. In particolare, la CTR ha ritenuto che la sentenza della Cassazione n. 3991/2017 non fosse applicabile al caso di specie, perché riguardava una materia civilistica diversa e non incideva sull'imposta contestata, confermando che la distanza di 500 metri tra gli immobili esclude la loro pertinenzialità funzionale, in quanto, a fini fiscali, la sola volontà del proprietario non è idonea a stabilire la natura pertinenziale.

4. Avverso la suddetta sentenza, il contribuente ha proposto ricorso per cassazione affidato a due motivi, cui ha resistito con controricorso l'Agenzia delle Entrate.

5. In ragione dell'esito negativo della notifica della fissazione della camera di consiglio, è stata disposta nuova notifica e in data 22/04/2024 il ricorrente [REDACTED] si è costituito con un nuovo difensore per la odierna udienza camerale.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la nullità della sentenza impugnata per vizio motivazionale radicale ex art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c.: il giudice d'appello avrebbe fornito una



motivazione solo apparente, basata esclusivamente sulla distanza tra gli immobili (500 metri), senza spiegare adeguatamente perché tale elemento escluderebbe la pertinenzialità. La ricorrente contesta che la distanza fisica escluda automaticamente la destinazione funzionale di un bene al servizio dell'altro, come invece affermato in giurisprudenza (Cass. 20955/2019). Si lamenta quindi un "*error in procedendo*", poiché la motivazione della sentenza sarebbe così carente da risultare nulla, secondo i criteri fissati dalle Sezioni Unite (sentenze n. 22232/2016 e n. 8053/2014).

1.1. Il motivo è infondato.

1.2. Per costante giurisprudenza, invero, la mancanza di motivazione, quale causa di nullità della sentenza impugnata, va apprezzata, tanto nei casi di sua radicale carenza, quanto nelle evenienze in cui la stessa si dipani in forme del tutto inidonee a rivelare la ratio decidendi posta a fondamento dell'atto, poiché intessuta di argomentazioni fra loro logicamente inconciliabili, perplesse od obiettivamente incomprensibili (tra le tante: Cass., Sez. 5[^], 30 aprile 2020, n. 8427; Cass., Sez. 6^{^-} 5, 15 aprile 2021, n. 9975; Cass., Sez. 5[^], 20 dicembre 2022, n. 37344; Cass., Sez. 5[^], 18 aprile 2023, n. 10354); peraltro, si è in presenza di una tipica fattispecie di "motivazione apparente", allorquando la motivazione della sentenza impugnata, pur essendo graficamente (e, quindi, materialmente) esistente e, talora, anche contenutisticamente sovrabbondante, risulta, tuttavia, essere stata costruita in modo tale da rendere impossibile ogni controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento decisorio, e quindi tale da non attingere la soglia del "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111, sesto comma, Cost. (tra le tante: Cass., Sez. 1[^], 30 giugno 2020, n. 13248; Cass., Sez. 6^{^-}5, 25 marzo 2021, n. 8400; Cass., Sez. 6^{^-} 5, 7 aprile 2021, n. 9288; Cass., Sez. 5[^], 13 aprile 2021, n. 9627; Cass., Sez. 6^{^-}5, 24 febbraio 2022, n. 6184; Cass., Sez. 5[^], 18 aprile 2023, n. 10354; Cass. 20/07/2023 n. 2023).



1.3. Ancorché in forma sintetica, il giudice del gravame ha ritenuto che la non trascurabile distanza – con riferimento alla fattispecie, come ricostruita nella parte in fatto – potesse essere un elemento già di per sé sufficiente ad escludere la pertinenzialità. Sussiste dunque il minimo costituzionale richiesto dalla giurisprudenza per escludere il vizio di motivazione apparente, nella accezione più ristretta applicabile, *ratione temporis*, alla fattispecie.

1.4. Il motivo va dunque rigettato.

2. Con il secondo motivo di ricorso, parte ricorrente contesta la violazione e falsa applicazione degli artt. 817 ed 818 c.c., in relazione all'esclusione dell'agevolazione fiscale del sistema "prezzo-valore" per l'acquisto di un terreno ritenuto pertinenza dell'abitazione principale. La ricorrente critica la decisione della Commissione Tributaria Regionale, sostenendo che la nozione di pertinenza, in ambito fiscale, deve essere ricavata dal diritto civile, poiché non è definita dalla normativa tributaria e, secondo l'articolo 817 c.c., è pertinenza ciò che è destinato in modo durevole al servizio o all'ornamento di un'altra cosa, e quindi non è necessaria né la vicinanza fisica tra i beni né la loro identità catastale.

La sentenza è dunque ritenuta erronea perché ha escluso la pertinenzialità del terreno basandosi unicamente sulla distanza (circa 500 metri) e su elementi formali, senza considerare la volontà del proprietario e la funzione effettiva del bene. Inoltre, la Commissione non avrebbe adeguatamente valutato le prove offerte, come l'atto notarile che indicava espressamente la destinazione del terreno a giardino, area di sgombero e spazio per animali domestici, né ha attivato i propri poteri istruttori per verificare la reale situazione.

2.1. La censura merita accoglimento.

2.2. Questa Corte (Cass. n. 29065 del 3 novembre 2025; Cass. n. 33629 del 1° dicembre 2023; Cass. n. 2351 e n. 2364 del 24 gennaio 2024) ha affermato che la nozione di pertinenza deve essere derivata



dal concetto civilistico, sottolineando che l'iscrizione catastale dei beni ritenuti pertinenziali non è determinante. In altre parole, ciò che conta è il rapporto di complementarità funzionale tra i cespiti, indipendentemente dalla loro registrazione catastale.

Nella fattispecie, a supporto della pertinenzialità l'istante ha fatto riferimento alla sentenza n. 5050/2021 della Corte di Cassazione la quale ha stabilito l'esonero dal pagamento dell'ICI per una pertinenza (garage) distante più di 2 Km dall'abitazione principale, sita nel medesimo Comune. Secondo la Suprema Corte, il concetto di contiguità (tra pertinenza e bene principale, con riferimento a tale fattispecie) può essere superato facendo valere l'utilità del box per il titolare del bene nonché l'utilità pubblica, atteso che l'acquisizione di un box auto è funzionale anche al decongestionamento dell'area urbana.

2.3. Ai fini di quanto qui di interesse, ne deriva che la distanza non è elemento idoneo di per sé ad escludere pertinenzialità, ove considerato da solo.

In materia di imposta di registro, in particolare, la nozione di pertinenzialità non può essere ancorata a criteri meramente formali o a singoli elementi isolati, ma richiede una valutazione sostanziale e complessiva della fattispecie concreta. In tale prospettiva, la distanza fisica tra il bene principale e quello asseritamente pertinenziale non può quindi assumere, di per sé sola, carattere decisivo ai fini dell'esclusione del vincolo pertinenziale. Essa costituisce, piuttosto, uno degli indici fattuali da considerare, la cui rilevanza deve essere ponderata alla luce del complesso degli elementi oggettivi e soggettivi che connotano il rapporto tra i beni.

Ciò che rileva, infatti, è l'effettiva sussistenza di un vincolo di destinazione durevole, in forza del quale il bene accessorio sia stabilmente preordinato al servizio o all'ornamento di quello principale, secondo quanto previsto dall'ordinamento civilistico e recepito in



ambito tributario. Tale accertamento implica pertanto un'indagine in concreto che tenga conto, oltre che della collocazione spaziale, anche della funzione economico-sociale del bene, delle modalità di utilizzo, dell'eventuale complementarità funzionale e della volontà del proprietario, purché desumibile da elementi oggettivi e non meramente dichiarata.

2.4. Ne consegue che la distanza geografica può assumere rilievo solo nei limiti in cui risulti sintomatica dell'assenza di un collegamento funzionale apprezzabile, ossia quando appaia incompatibile, secondo criteri di ragionevolezza, con la destinazione pertinenziale. Diversamente, in presenza di un rapporto funzionale concreto e dimostrabile, anche una significativa separazione spaziale non è idonea a escludere la pertinenzialità, dovendo prevalere un approccio sostanzialistico conforme ai principi che governano l'imposizione indiretta.

In definitiva, la qualificazione pertinenziale, ai fini dell'imposta di registro, esige una valutazione globale e integrata di tutti gli elementi rilevanti, nella quale la distanza rappresenta solo un indice tra gli altri, privo di autonoma capacità decisiva.

2.5. La censura va quindi accolta.

2.6. Devono in proposito essere affermati i seguenti principi di diritto:

<<In tema di imposta di registro, la qualificazione di un bene come pertinenza richiede una valutazione complessiva di tutti gli elementi della fattispecie, dovendosi accertare l'esistenza di un vincolo di destinazione durevole del bene accessorio al servizio o all'ornamento di quello principale, alla luce sia di elementi oggettivi, non essendo sufficiente il mero dato formale o catastale>>.

<<In tema di imposta di registro, la distanza spaziale tra il bene principale e quello asseritamente pertinenziale non costituisce elemento dirimente ai fini dell'esclusione del vincolo pertinenziale, nei



limiti della non irragionevolezza, dovendo essa essere apprezzata unitamente agli ulteriori fattori rilevanti – quali la destinazione funzionale e l'effettivo utilizzo dei beni – secondo un criterio di valutazione globale e ai principi che regolano l'imposizione indiretta>>.

3. In conclusione, il ricorso va accolto e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio della causa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Campania in diversa composizione, che provvederà anche in ordine alle spese di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso e cassa la sentenza impugnata, con rinvio della causa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Campania in diversa composizione, che provvederà anche in ordine alle spese di legittimità.

Così deciso in Roma, il 29/04/2026.

Il Presidente
MILENA BALSAMO

