

19 gennaio 2018

Categorie: **Contribuenti > Varie**

Diritto di abitazione anche sul box auto

Autore: **PASQUALE PIRONE**

Domanda – Un mio cliente, poiché coniuge superstite, ha il diritto di abitazione su quella che era la casa coniugale. Oltre lui, sono eredi anche i due figli sposati e residenti altrove. Sull'abitazione su cui sussiste il diritto di abitazione è legato anche un box auto. Si chiede di sapere se il predetto diritto si estende anche a quest'ultimo (pertinenza della casa) oppure ne è escluso.

Risposta – Il diritto di abitazione è un diritto reale di godimento su bene altrui. Ha per oggetto una casa e consiste nel diritto di abitarla per i bisogni del titolare del diritto stesso e della sua famiglia.

E' l'art. 540 comma 2 del codice civile a riconoscerlo per il coniuge superstite. Espressamente nella citata disposizione normativa è stabilito che *“Al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile e, quando questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli”*.

La condizione fondamentale affinché al coniuge superstite sia riconosciuto il diritto in commento è, dunque, che l'abitazione sia di proprietà del coniuge *de cuius* o in comproprietà tra quest'ultimo e lo stesso coniuge superstite. Non si verrebbe a costituire diritto di abitazione in capo al coniuge superstite, ad esempio, nel caso in cui la casa coniugale sia in comproprietà tra il de cuius e sua madre.

Come più volte ribadito, in risposta ad altri quesiti aventi ad oggetto l'argomento in questione, con il diritto di abitazione, l'intento del legislatore è quello di permettere al coniuge rimasto in vita di conservare i rapporti affettivi legati alla casa familiare, tutelando in questo modo il proprio interesse morale.

Venendo al caso specifico, è da ritenersi che il diritto di abitazione si estenda anche alle pertinenze dell'abitazione e ciò è implicitamente rilevabile dalla definizione di pertinenza contenuta nell'art. 817 del codice civile, dove si legge 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”*.

Oltre che a livello civilistico, l'estensione è confermata anche a livello fiscale e ciò lo si evince dalle istruzioni al modello 730 con riferimento al quadro B, ossia il quadro in cui vanno dichiarati i fabbricati posseduti. In particolare, al riguardo si legge che, tra gli altri, devono compilare il citato quadro *“i titolari dell'usufrutto o altro diritto reale su fabbricati situati nel territorio dello Stato italiano che sono o devono essere iscritti nel catasto fabbricati con attribuzione di rendita. In caso di usufrutto o altro diritto reale (es. uso o abitazione) il titolare della sola “nuda proprietà” non deve dichiarare il fabbricato. Si ricorda che il diritto di abitazione (che si estende anche alle pertinenze della casa adibita ad abitazione principale) spetta, ad esempio, al coniuge superstite (art. 540 del Codice Civile)”*.

Più stringente al riguardo sembra, invece, essere la giurisprudenza, secondo la quale, nell'ambito dell'assegnazione della casa coniugale all'ex coniuge (in caso di separazione), il box auto può essere compreso nell'assegnazione solo dimostrando la sua destinazione a servizio dell'abitazione da parte della persona assegnataria della casa (Cassazione sentenza n.29468/2011 e Tribunale di Palermo sentenza n. 1433/2017). Si ricorda che, anche nel processo di separazione, l'assegnazione della casa coniugale all'ex coniuge si intende a titolo di diritto di abitazione.

© Informati S.r.l. – Riproduzione Riservata

© Informati srl. Tutti i diritti riservati. All rights reserved.

Via Alemanni 1 - 88040 Pianopoli (CZ) - ITALY

P.IVA 03426730796

E-mail: info@fiscal-focus.it