

La tesi della Ctr Roma sull'agevolazione per la prima casa: vanno verificati i requisiti

Esenzione Ici solo su richiesta

Con dichiarazione ad hoc, sì al beneficio su più immobili

Pagina a cura
di **SERGIO TROVATO**

I contribuenti che intendono fruire dell'esenzione Ici per l'abitazione principale devono presentare al comune un'apposita dichiarazione se utilizzano due o più immobili come unica unità immobiliare destinata a prima casa, per consentire all'ente di poter controllare la sussistenza dei requisiti. Lo ha stabilito la Commissione tributaria regionale di Roma, sezione IX, con la sentenza 2830 del 3 maggio 2018.

Per il giudice d'appello, «è da accogliere l'eccezione del comune secondo cui il ricorrente, al fine di beneficiare di tale esenzione per i due appartamenti, che avrebbero dovuto costituire un'unica unità immobiliare, doveva farne apposita richiesta con variazione della dichiarazione, al fine di consentire i controlli per la verifica dei requisiti previsti».

In ordine alla spettanza dei benefici fiscali c'è stata una differente presa di posizione tra Cassazione e ministero dell'economia e delle finanze, qualora il contribuente utilizzi due o più immobili come unica unità immobiliare destinata ad abitazione principale. La questione si pone ancora oggi per l'Imu, poiché il ministero ha sostenuto che l'esenzione può essere riconosciuta solo per un immobile.

La tesi dei giudici e l'interpretazione ministeriale. Per la Cassazione (sentenze 25902/2008; 3339 e 12269/2010) quello che conta è l'effettiva utilizzazione come abitazione principale dell'immobile complessivamente considerato, a prescindere dal numero delle unità catastali. Non importa, peraltro, che gli immobili distintamente iscritti in catasto siano di proprietà non di un solo coniuge ma di ciascuno dei due in regime di separazione dei beni. A patto che «il derivato complesso abitativo utilizzato non trascenda la categoria catastale delle unità che lo compongono». Secondo i giudici di legittimità, un'interpretazione contraria non sarebbe rispettosa della finalità legislativa di ridurre il carico Ici sugli immobili adibiti a «prima casa», confermata dalla previsione dell'esenzione totale dal 2008. Tuttavia, la tesi dei giudici di piazza Cavour si pone in contrasto con quanto affermato dal dipartimento delle finanze

In sintesi	
Norme di riferimento	Articolo 8 decreto legislativo 504/1992; articolo 1 decreto legge 93/2008; articolo 13 decreto legge 201/2011
Prassi	Risoluzioni 6/2002, 12/2008 e 1/2009; circolare 3/2012 Ministero economia e finanze
Giurisprudenza	Sentenze Cassazione n. 25902/2008; n. 3339 e n. 12269/2010; sentenza Ctp Roma, sezione XXXVII, 16449/2017
Nozione abitazione principale Imu	Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile

Classificazione catastale decisiva

Non spetta l'esenzione Ici, ma la stessa regola vale per l'Imu, se l'immobile destinato ad abitazione principale è inquadrato catastalmente come ufficio o studio. La classificazione catastale è decisiva ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali. Lo ha chiarito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 8017 del 28 marzo 2017. Per i giudici di legittimità, «ai fini del trattamento esonerativo

releva l'oggettiva classificazione catastale dell'immobile, per cui l'immobile iscritto come «ufficio-studio», con attribuzione della relativa categoria (A/10), è soggetto all'imposta...». Ha precisato, inoltre, la Cassazione che «qualora l'immobile sia iscritto in una diversa categoria catastale, è onere del contribuente, che pretenda l'esenzione, impugnare l'atto di classamento».

—© Riproduzione riservata—

del ministero dell'economia (risoluzione 6/2002) sui presupposti richiesti per usufruire dei benefici fiscali. Il ministero ha infatti precisato che due o più unità immobiliari vanno singolarmente e separatamente soggette a imposizione, «ciascuna per la propria rendita». Dunque, solo una può essere considerata ai fini Ici come abitazione principale. Il contribuente, per usufruire dell'esenzione, dovrebbe richiedere l'accatastamento unitario degli immobili, per i quali è attribuita in catasto una distinta rendita, presentando all'ente una denuncia di variazione. Allo stesso modo si è espresso il ministero dell'economia con la circolare 3/2012 per limitare l'esenzione Imu. Dalla formulazione letterale della norma di legge (articolo 13 del 201/2011) emergerebbe che l'abitazione principale deve essere costituita da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto, a prescindere dalla circostanza che, di fatto, venga utilizzato più di un fabbri-

cato distintamente iscritto in catasto. In questo caso le singole unità immobiliari vanno assoggettate separatamente a imposizione, ciascuna per la propria rendita. L'interessato può scegliere quale destinare ad abitazione principale. Secondo il ministero, le altre unità immobiliari «vanno considerate come abitazioni diverse da quella principale con l'applicazione dell'aliquota deliberata dal comune per tali tipologie di fabbricati». Al riguardo, si ritiene di non condividere la posizione espressa con la circolare ministeriale, poiché anche per l'Imu il contribuente dovrebbe avere diritto al trattamento agevolato qualora utilizzi contemporaneamente diversi fabbricati come prima casa, considerato che l'articolo 13 richiede che si tratti di un'unica unità immobiliare iscritta o «iscrivibile» come tale in catasto. Pertanto, è sufficiente che sussistano due requisiti: uno soggettivo e l'altro oggettivo. Nello specifico, le diverse unità immobiliari

devono essere possedute da un unico titolare e devono essere contigue. Del resto, la Cassazione più volte ha affermato che ciò che conta è l'effettiva utilizzazione come abitazione principale dell'immobile complessivamente considerato, a prescindere dal numero delle unità catastali.

Anche la giurisprudenza di merito si è allineata al principio affermato dalla Cassazione. Per esempio, la commissione tributaria provinciale di Roma, sezione XXXVII, con la sentenza 16449/2017, ha sostenuto che il comune di Roma non può negare il diritto a fruire dell'agevolazione Ici a un contribuente che utilizzi più immobili, distintamente iscritti in catasto, come abitazione principale. Il contemporaneo utilizzo di più unità catastali non costituisce impedimento all'applicazione, per tutte, dell'esenzione. Per fruire delle agevolazioni fiscali non conta il numero delle unità catastali, ma l'effettiva utilizzazione degli immobili complessivamente

considerati come prima casa. Per i giudici capitolini, «la ricorrente ha fornito prova sufficiente di utilizzare tutto l'immobile (210 mq lordi) come abitazione principale, così come risulta dalla documentazione prodotta ed in particolare dalla certificazione anagrafica. D'altro canto, il nucleo familiare, composto di cinque membri di cui quattro adulti e di collaboratrice domestica, appare avere un'esigenza abitativa correlata correttamente all'estensione e caratteristiche del cespite». Secondo la commissione, «il contemporaneo utilizzo di più unità catastali non costituisce impedimento all'applicazione, per tutte, dell'aliquota agevolata (ovvero esenzione) prevista per l'abitazione principale, assumendo rilievo a tal fine non il numero delle unità catastali, ma «l'effettiva utilizzazione ad abitazione principale dell'immobile complessivamente considerato».

L'esenzione Imu. La nozione di prima casa per l'Imu è un po' diversa rispetto a quella stabilita per l'Ici dall'articolo 8 del decreto legislativo 504/1992. In base a quanto disposto dall'articolo 13 del 201/2011, per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle suddette categorie catastali, anche se iscritte in catasto unitamente all'immobile adibito ad abitazione. In presenza delle condizioni di legge gli immobili adibiti a prima casa sono esenti, tranne quelli iscritti nelle categorie catastali A1, A8 e A9, vale a dire immobili di lusso, ville e castelli, per i quali il trattamento agevolato è limitato all'aliquota e alla detrazione.

La legge, infatti, prevede per queste unità immobiliari l'applicazione di una aliquota ridotta del 4 per mille, che i comuni possono aumentare o diminuire di 2 punti percentuali, e una detrazione di 200 euro.

Mentre l'aliquota di base per tutti gli altri immobili, a partire dalle seconde case, è fissata nella misura del 7,6 per mille, che gli enti locali possono aumentare o diminuire di 3 punti percentuali.

—© Riproduzione riservata—