

L'intervento della Ctr di Milano in merito a garage e vincoli pertinenziali sulla prima casa

L'esenzione segue la distanza

Senza contiguità non è riconosciuta l'agevolazione Imu

Pagina a cura
di **SERGIO TROVATO**

Non può essere riconosciuta l'esenzione Imu per il garage se la distanza dall'abitazione principale è tale che il vincolo pertinenziale può essere rimosso in qualsiasi momento secondo la convenienza del contribuente. In questi casi manca il requisito della contiguità spaziale per avere diritto all'agevolazione fiscale. Lo ha stabilito la Commissione tributaria regionale di Milano, sezione XXIV, con la sentenza 3376 del 20 luglio 2018.

Per i giudici d'appello «non può essere riconosciuta l'esenzione Imu per il garage se la distanza dall'abitazione principale è tale che il vincolo pertinenziale può essere rimosso secondo la convenienza del contribuente, senza necessità di radicali trasformazioni per una diversa destinazione». Tutto ciò sarebbe in contrasto con il principio di capacità contributiva. Per la commissione regionale manca «il requisito della contiguità spaziale». Al riguardo, viene richiamata la tesi sostenuta per le aree edificabili che sono pertinenze dei fabbricati, secondo cui in base a quanto disposto dall'articolo 817 del codice civile l'imposizione è esclusa solo in presenza di un'effettiva destinazione della pertinenza al servizio del bene principale. Dunque, sussistono vincoli rigidi per fruire dei benefici fiscali sulle pertinenze della prima casa. Un garage non può essere considerato pertinenza di un'abitazione principale se non c'è contiguità spaziale tra i due immobili. La distanza tra garage e abitazione fa venir meno il vincolo pertinenziale, che è indispensabile per poter fruire dell'esenzione Imu. Non può essere riconosciuta l'esenzione se la distanza è tale che il vincolo pertinenziale può essere rimosso in qualsiasi momento. Secondo la Cassazione (ordinanza 15668/2017), tra l'altro, è necessario anche il vincolo cartolare di contestuale destinazione al servizio dell'abitazione al momento del separato acquisto del garage.

L'esenzione per abitazioni e pertinenze. Oltre al possesso dei presupposti oggettivi per fruire dell'esenzione sulle pertinenze è necessario in primo luogo che il contribuente possieda i requisiti soggettivi per beneficiare del trattamento agevolato sull'abitazione

I riferimenti

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 dell'economia e finanze
Definizioni	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

Dichiarazione ad hoc per più immobili

I contribuenti che intendono fruire dell'esenzione 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 fare 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 (risoluzione 6/2002), 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 (circolare 3/2012) ha sostenuto che l'esenzione può essere riconosciuta

solo per un immobile. Secondo la tesi ministeriale, dalla formulazione letterale della norma di legge (articolo 13 del 201/2011) emerge 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 fabbricato 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. 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».

Per la Cassazione (sentenze 25902/2008; 3339 e 12269/2010), invece, 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.

principale. Non spetta, infatti, l'agevolazione Ici sull'abitazione principale, ma la stessa regola vale per

Niente esenzione Imu per il garage se la distanza dall'abitazione principale è tale che il vincolo pertinenziale può essere rimosso in qualsiasi momento secondo la convenienza del contribuente

Imu e Tasi, se l'immobile non viene utilizzato da tutti i componenti del nucleo familiare. L'immobile deve essere adibito a dimora abituale di tutta la famiglia. L'utilizzo come prima casa solo da parte di uno dei coniugi fa perdere il diritto a fruire dei benefici fiscali. Per la Cassazione (ordinanza 303/2018), «occorre che il contribuente

provi che l'abitazione costituisce dimora abituale non solo propria, ma anche dei suoi familiari». Quindi, non spetta l'agevolazione fiscale se l'immobile viene adibito a prima casa solo di uno dei coniugi. Se sussiste questa condizione, il contribuente «non può invocare il diritto al riconoscimento dell'esenzione». La questione è stata piuttosto controversa e i giudici di merito hanno assunto posizioni non in linea con quanto sostenuto dalla Suprema corte. Per esempio, la Commissione tributaria regionale dell'Abruzzo, quarta sezione, con la sentenza 692/2017, ha affermato che se uno dei coniugi risiede per motivi di lavoro in un comune diverso da quello in cui dimorano i propri familiari, non perde il diritto all'esenzione Ici per l'immobile adibito ad

abitazione principale. Gli impegni di lavoro, infatti, giustificano una frattura della convivenza abituale all'interno della stessa casa, ma non fanno venir meno la destinazione ad abitazione principale della famiglia dell'unità immobiliare. Per i giudici d'appello, al di là della formulazione letterale della norma (articolo 8 decreto legislativo 504/1992) che riconosce l'esenzione per l'immobile adibito a dimora del contribuente e dei suoi familiari, l'esigenza lavorativa «appare idonea a giustificare una frattura della convivenza abituale all'interno del medesimo immobile sito nel Teramano, senza che ciò possa inficiare la natura e destinazione ad abitazione principale della famiglia di quel medesimo immobile».

Bisogna ricordare che anche la classificazione catastale è decisiva ai fini del

riconoscimento delle agevolazioni fiscali. La Cassazione con l'ordinanza 8017/2017 ha chiarito che non spetta l'esenzione Ici se l'immobile destinato ad abitazione principale è inquadrato catastalmente come ufficio o studio. Naturalmente, lo stesso trattamento deve essere riservato per Imu e Tasi. Per i giudici di legittimità, «ai fini del trattamento esonerativo rileva 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, che nel caso in cui l'immobile sia iscritto in una diversa categoria catastale, è onere del contribuente, che pretenda l'esenzione, impugnare l'atto di classamento.

La disciplina Imu. Ai sensi dell'articolo 13 del 201/2011, che ha istituito l'Imu, 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. Se i componenti del nucleo familiare fissano la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni si applicano a un solo immobile. 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 per ciascuna delle suddette categorie catastali, anche se iscritte in catasto unitamente all'immobile adibito ad abitazione. In presenza delle condizioni di legge questi immobili sono esenti, tranne quelli iscritti nella 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

La sentenza
sul sito www.italiaoggi.it/docio7