

Gli elementi decisivi, per la Suprema corte, ai fini del riconoscimento delle agevolazioni

Benefici fiscali formato famiglia

Benefici Ici, Imu e Tasi sulla dimora dell'intero nucleo

Pagina a cura
di **SERGIO TROVATO**

Non spetta l'agevolazione Ici sull'abitazione principale, ma la stessa regola vale per 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. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 303 del 9 gennaio 2018.

Per la Cassazione, «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».

Va ricordato dal 2008 non erano più tenuti al pagamento dell'Ici i titolari di immobili adibiti ad abitazione principale, che era quella in cui i contribuenti avevano la residenza anagrafica e destinavano a dimora abituale. Erano, al solito, escluse dal beneficio solo le unità immobiliari iscritte nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (immobili di lusso, ville e castelli). In base a quanto disposto

In sintesi

Norme di riferimento	Articolo 8, dlgs 504/1992; articolo 1, dl 93/2008; articolo 13 dl 201/2011
Nozione abitazione principale Ici	Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente
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

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 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.

La classificazione catastale dell'immobile. 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 inquadro 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.

—© Riproduzione riservata—

Abitazioni e pertinenze contigue

Vincoli rigidi anche per fruire dei benefici fiscali sulle pertinenze della prima casa. Per la Cassazione (ordinanza 15668/2017), 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 «secondo la convenienza del contribuente, senza necessità di «radicali trasformazioni» per una diversa destinazione». In questi casi manca «il requisito

della contiguità spaziale». È necessario anche il vincolo cartolare di contestuale destinazione al servizio dell'abitazione al momento del separato acquisto del garage. Nella pronuncia viene richiamata la tesi sostenuta per le aree edificabili che sono pertinenze dei fabbricati, secondo la quale l'esclusione della loro autonoma tassabilità si fonda sull'accertamento rigoroso dei requisiti richiesti dall'articolo 817 del codice civile. Quindi, è necessario verificare il dato oggettivo che l'immobile pertinenziale sia effettivamente posto al servizio del fabbricato e che non sia possibile una diversa destinazione senza una radicale trasformazione.

dall'articolo 1 del decreto-legge 93/2008, l'esenzione si estendeva agli immobili assimilati dai comuni alla prima casa e alle pertinenze. Il beneficio si applicava anche agli immobili parificati dalla legge all'abitazione principale (appartenenti alle cooperative edilizie e assegnati ai soci) e a quelli assimilati dai comuni. Il dipartimento delle Finanze del Ministero dell'economia (risoluzione 1/2009) aveva però precisato, modificando il proprio orientamento manifestato con la

risoluzione 12/2008, che l'agevolazione operasse solo nei casi di assimilazione stabiliti da specifiche disposizioni di legge. Quindi, si poteva considerare adibita a prima casa l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisivano la residenza in istituti di ricovero o cura, a condizione che non risultasse locata, e quella concessa in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale.

Esenzione Imu. La nozio-

ne 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 dl 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. Se i componenti del nucleo familiare fissano la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi

FISCO FLASH A cura dello Studio F. Ghiglione e A. Gh

Inps

CONTRIBUTI

Contributi collaboratori domestici (Inps, circ. n. 15 del 29/1/2018).

Altre notizie

MODELLI REDDITI

Resi disponibili in versione definitiva i modelli redditi 2018 Pf, Sp, Enc, Sc, Irap e Cnm per il 2018 (c.s. del 30/1/2018)



La versione integrale è disponibile su www.italiaoggi.it/docio7

DICHIARAZIONI

Dichiarazioni fiscali: termine per la conservazione elettronica (Ag. Entrate, ris. n. 9/E del 29/1/2018)

Imposte sui redditi

VALUTAZIONE TITOLI

Valutazione dei titoli con il criterio del costo ammortizzato - Ires (Ag. Entrate, ris. n. 10/E del

29/1/2018)

MANIPOLAZIONE VERDE

Manipolazione piante ornamentali applicabilità reddito catastale (Ag. Entrate, ris. n. 11/E del 29/1/2018)

Consolidato nazionale

PERDITE

Consolidato nazionale e utilizzo delle perdite (Ag. Entrate, circ. n. 2/E del 26/1/2018)