IMU ABITAZIONE PRINCIPALE NON COMPETE SE GLI IMMOBILI SONO DUE

Autore : Marianna Annicchiarico

Categoria : In Pratica

Tagged as : AGENZIA DELLE ENTRATE, agevolazioni, ICI, immobile, impostaimu

Data : 20 Maggio 2019

L articolo 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, prevede che l'imposta municipale propria (IMU) non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze e che per abitazione principale s 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.

L articolo 8, comma 2, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, con riferimento all ICI, definiva invece unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica.

NORMATIVA ICI

Sulla base del dato normativo, la Corte di Cassazione, con sentenza n. 9078 del 2 aprile 2019, ha stabilito che il contemporaneo uso di più unità catastali non rappresenta ostacolo all'applicazione, per tutte, del trattamento ICI previsto per l'abitazione principale, sempre che il derivato complesso abitativo utilizzato non trascenda la categoria catastale delle unità che lo compongono. Quindi, ciò che conta è la prova dell'effettiva utilizzazione ad abitazione principale dell'immobile complessivamente considerato.

La Cassazione, con una precedente pronuncia in materia di ICI (n. 12269/2010) aveva affermato che quello che conta è l effettiva utilizzazione come abitazione principale dell immobile complessivamente considerato, a prescindere dal numero delle unità catastali, precisando anche che 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, ovviamente a patto che il derivato complesso abitativo utilizzato non trascenda la categoria catastale delle unità che lo compongono.

Sul punto occorre anche tenere in conto che il citato articolo 13, comma 2, del decreto-legge n. 201/2011, in materia di IMU, prevede che, 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

La pronuncia di legittimità in materia di ICI ha trovato precedenti anche nella giurisprudenza di merito.

La Commissione tributaria provinciale di Roma, con la sentenza n. 16449 del 17 luglio 2015, ha stabilito che il Comune di Roma non può negare il diritto a fruire dell'agevolazione a un contribuente che utilizzi più immobili, distintamente iscritti in catasto, come abitazione principale. Per fruire dei benefici fiscali non conta il numero delle unità catastali, ma l'effettiva utilizzazione degli immobili complessivamente considerati come prima casa.

La Commissione tributaria regionale di Roma (sentenza n. 2830/2018) ha precisato in argomento che 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.

Con l'ordinanza n. 20368 del 31 luglio 2018, infatti, la Corte di Cassazione ha segnalato che con l'avvento dell'IMU non si può non rilevare la diversa definizione di abitazione principale dettata dall'articolo 13, comma 2, decreto legge n. 201/2011, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011 e successive modifiche ed integrazioni, che qualifica come abitazione principale "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". Di conseguenza, tale nuova formulazione della definizione impedisce, di fatto, l'applicabilità all'IMU della giurisprudenza formatasi nell'ICI riguardo alle unità immobiliari contigue che, pur diversamente accatastate, siano destinate ad essere di concreto utilizzate come abitazione principale dall'intero nucleo.

Tale diversità di orientamenti non è presente, invece, l'impostazione del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

ORIENTAMENTO DEL MINISTERO DELLE FINANZE

Il Ministero delle finanze (risoluzione n. 6/2002) si era espresso nel senso 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. Parimenti il Ministero si è espresso con la circolare n. 3/2012 per circoscrivere l'esenzione IMU.

Il Ministero, invece, ha sostenuto che l'esenzione può essere riconosciuta solo per un immobile (circolare n. 3/2012) precisando 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;
- le singole unità immobiliari vanno assoggettate separatamente a imposizione, ciascuna per la propria rendita;
- l'interessato può scegliere quale destinare a prima casa se le diverse unità immobiliari siano possedute da un unico titolare e siano contigue.

NORMATIVA IMU

Il dipartimento nella citata circolare n. 3/2012 evidenzia che il citato articolo 13, comma 2, consente di

superare per Il'IMU, in maniera inequivocabile, i contrasti interpretativi tra prassi e giurisprudenza sorti in materia di ICI.

La circolare n. 27 del 2016 dell'Agenzia delle entrate, ha chiarito che non è, di norma, ammissibile la fusione di unità immobiliari, anche se contigue, quando per ciascuna di esse sia riscontrata l'autonomia funzionale e reddituale, e ciò indipendentemente dalla titolarità di tali unità. Tuttavia, se a seguito di interventi edilizi vengono meno i menzionati requisiti di autonomia, pur essendo preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare i due originari cespiti in presenza di distinta titolarità, per dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto ai fini fiscali delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, è necessario presentare, tramite Doc.Fa. due distinte dichiarazioni di variazione, relative a ciascuna delle menzionate porzioni. Sul punto l'Agenzia osserva che non è sufficiente richiedere ai competenti Uffici dell'Agenzia delle entrate solo l'inserimento di un'apposita annotazione negli atti catastali, senza che siano state presentate le dichiarazioni di variazione. L'Ufficio competente dell'Agenzia delle entrate, immediatamente dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, provvede ad inserire, negli atti relativi a ciascuna porzione immobiliare, la seguente annotazione "Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali".

Normativa

- Articolo 13, comma 2, decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201
- Articolo 8, comma 2, decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504

Prassi

- Agenzia delle entrate, circolare n. 27 del 13 giugno 2016 (punto 1. 7)
- Dipartimento delle finanze, circolare n. 3 del 18 maggio 2012
- Dipartimento delle finanze, risoluzione n. 6 del 7 maggio 2002

Giurisprudenza

- Corte di Cassazione, 2 aprile 2019, n. 9078
- Corte di Cassazione, 19 maggio 2010, n.12269
- Corte di Cassazione, 31 luglio 2018, n. 20368
- Commissione tributaria regionale di Roma n. 2830/2018