

La Ctr di Firenze interviene sui requisiti per usufruire delle agevolazioni fiscali

Bonus, la residenza non basta

Conta che l'immobile sia dimora abituale della famiglia

Pagina a cura
di **SERGIO TROVATO**

Non spettano le agevolazioni fiscali per l'abitazione principale se l'immobile non è adibito a dimora abituale di tutti i componenti del nucleo familiare. Non è sufficiente per avere diritto all'esenzione il dato formale della residenza anagrafica nell'immobile. Lo ha affermato la Commissione tributaria regionale di Firenze, sezione VII, con la sentenza 1593 del 18 settembre 2018.

Per i giudici d'appello, «una «abitazione» (ovverosia una unità immobiliare adibita a tale uso) posseduta dal contribuente può e deve essere ritenuta «principale» soltanto se nella stessa «dimorano abitualmente», sia il «contribuente» che i «suoi familiari». Dunque, per il sorgere del diritto all'agevolazione «non è sufficiente che il contribuente dimori abitualmente nell'unità immobiliare se i «suoi familiari» dimorino altrove».

Permane, dunque, il contrasto giurisprudenziale sui requisiti per fruire dei benefici fiscali sulla prima casa sia per l'Ici che per l'Imu. Non a caso la quarta sezione della stessa Commissione regionale (sentenza 1493/2018) ha riconosciuto l'esenzione Ici nonostante l'immobile non fosse stato utilizzato da tutto il nucleo familiare, ma solo da uno dei coniugi. In linea con quest'ultima tesi è la Commissione tributaria regionale dell'Abruzzo (sentenza 692/2017), secondo la quale 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».

La questione è ancora oggi molto controversa perché i giudici di merito hanno assunto e assumono posizioni non in linea con quanto sostenuto dalla Suprema corte. Anche di recente la Corte di cassazione (ordinanza 303/2018) ha ribadito che non spetta l'agevolazione Ici sull'abitazione principale 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, «occorre che il contribuente provi che l'abitazione costituisce dimora abituale non solo propria, ma anche dei suoi familiari». Pertanto, non spetta l'agevolazione fiscale se l'immobile viene adibito a prima casa solo di uno dei coniugi.

Va ricordato che 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 resi-

denza 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 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.

L'utilizzo di più immobili. I problemi sulla prima casa, che si estendono all'esenzione Imu, permangono anche per quanto concerne l'applicabilità dei benefici nel caso in cui vengano utilizzati diversi immobili. Al riguardo, ci sono tesi divergenti tra Cassazione e ministero dell'economia e delle finanze. 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 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, una interpretazione contraria non sarebbe rispettosa della finalità legislativa di ridurre il carico Ici sugli immobili adibiti a «prima casa». La tesi, però, si pone in contrasto con quanto affermato dal dipartimento delle finanze 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». 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 con la circolare 3/2012, per circoscrivere l'esenzione Imu, poiché dalla lettura dell'articolo 13 del dl 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 fabbricato distintamente iscritto in catasto. Le singole unità immobiliari vanno assoggettate separatamente a imposizione, ciascuna per la propria rendita.

—© Riproduzione riservata—

Il comodato d'uso va comunicato

I giudici tributari vanno in ordine sparso anche sul riconoscimento dell'esenzione Ici e Imu in caso di mancata comunicazione all'amministrazione comunale delle informazioni necessarie sulla concessione dell'immobile in comodato d'uso gratuito. La commissione tributaria regionale di Palermo, sezione XIV, con la sentenza 2804 del 9/7/2018, in controtendenza rispetto ad altri giudici di merito, ha stabilito che il contribuente non ha diritto a fruire delle agevolazioni Ici se non comunica al comune che l'immobile è stato concesso in comodato al figlio. Il mancato adempimento dell'obbligo imposto dal regolamento comunale esclude che il contribuente possa averne diritto. Per i giudici d'appello, «sulla scorta del regolamento comunale la contribuente era tenuta a comunicare la concessione dell'immobile

in comodato gratuito al figlio, non risultando che l'ente fosse a conoscenza di tale circostanza». In senso contrario, invece, si è espressa la Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia (sent. 93/2018), che ha ritenuto irrilevante l'omessa comunicazione per l'immobile affittato a canone concordato, per il quale è previsto uno sconto Imu del 25%. In particolare, ha precisato che i rapporti tra amministrazione finanziaria e contribuenti devono essere improntati al principio della collaborazione e della buona fede. Ha affermato, quindi, che non può essere negata l'aliquota ridotta Imu per un immobile affittato a canone concordato solo perché l'interessato non ha inviato all'amministrazione un'apposita comunicazione con gli estremi del contratto, prevista dal regolamento comunale, entro il termine fissato.

