



di Sergio Trovato

FISCO & MATTONI

Quando non c'è soltanto un'abitazione principale

L'esenzione per l'abitazione principale non è limitata a un solo immobile. Non può essere riconosciuta l'agevolazione fiscale qualora il contribuente utilizzi due o più immobili come prima casa, anche se le diverse unità immobiliari sono iscritte in catasto autonomamente. Lo ha chiarito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 9078 del 2 aprile 2019.

Ciò che conta, per i giudici di legittimità, è che gli immobili siano destinati ad abitazione principale. Non assume alcun rilievo né il numero delle unità catastali né che le stesse siano distintamente iscritte in catasto. Si tratta di una questione piuttosto dibattuta. La commissione tributaria regionale di Roma (sentenza 2830/2018) ha stabilito 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. 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 sull'utilizzo di due o più immobili come unica unità immobiliare destinata ad abitazione principale. Il problema si è posto per l'Ici e si pone per l'Imu. Il Ministero ha sostenuto che l'esenzione può essere riconosciuta solo per un immobile. Secondo 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. A patto che «il derivato complesso abitativo utilizzato non trascenda la categoria catastale delle unità che lo compongono».

La tesi della Cassazione, però, contrasta con quanto sostenuto dal Ministero dell'economia (risoluzione 6/2002), il

quale ha 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. L'interessato dovrebbe richiedere l'acatastamento unitario degli immobili, presentando all'ente una denuncia di variazione. Allo stesso modo si è espresso con la circolare 3/2012 per limitare l'esenzione Imu. Dalla formulazione letterale della norma di legge (articolo 13 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. In questo caso le singole unità immobiliari dovrebbero essere 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. Si ritiene che anche per l'Imu il contribuente dovrebbe avere diritto al trattamento agevolato, nel caso in cui utilizzi contemporaneamente diversi fabbricati come prima casa. (riproduzione riservata)

