



“Esenzione ICI prima casa”

Con il D.L. 27 maggio 2008 n. 93, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 124 del 28 maggio 2008, in vigore dal 29 maggio 2008:

1. “A decorrere dall’anno 2008 è esclusa dall’imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, l’unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo.
2. Per unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si intende quella considerata tale ai sensi del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni, nonché quelle ad esse assimilate dal comune con regolamento vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9 per le quali continua ad applicarsi la detrazione prevista dall’art. 8, commi 2 e 3, del citato decreto n. 504 del 1992
3. L’esenzione si applica altresì nei casi previsti dall’art. 6, comma 3bis, e dall’art. 8 comma 4 del decreto legislativo n. 504 del 1992, e successive modificazioni; sono conseguentemente abrogati il comma 4 dell’articolo 6 ed i commi 2-bis e 2-ter dell’articolo 8 del citato decreto n.504 del 1992”

UNITA’ IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEL SOGGETTO PASSIVO

Il decreto legislativo 504/92 definisce l’unità immobiliare adibita ad abitazione principale

- Art. 8 co. 2: 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;

UNITA’ IMMOBILIARE ASSIMILATA AD ABITAZIONE PRINCIPALE

La legge (art. 3, co. 56 della Legge 662 del 1996 e l’art. 59 co. 1 lett. e) del D.Lgs n. 446 del 1997) riconosce espressamente ai comuni la facoltà di assimilare le due seguenti fattispecie immobiliari:

- l’art. 3, co. 56 della Legge 23.12.1996 n. 662 permette di assimilare all’abitazione principale l’unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- l’art. 59 co. 1 lett. e) del D.Lgs n. 446 del 1997 permette di assimilare all’abitazione principale l’unità immobiliare concessa in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela.

Tuttavia in virtù di quanto stabilito dall’art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997 i comuni possono assimilare all’abitazione principale anche ipotesi diverse da quelle sopra riportate; è il caso, ad esempio, dei fabbricati di soggetti che la legge obbliga a risiedere in altro comune per motivi di servizio.

In definitiva, per individuare le unità immobiliari assimilate, bisogna esaminare il REGOLAMENTO COMUNALE in quanto, dalla lettura del provvedimento, si evince che possono essere escluse solo quelle definite assimilate (o equiparate, o altra espressione analoga) dal regolamento stesso.

Non si possono invece ritenere assimilate alle abitazioni principale quelle fattispecie nelle quali il regolamento ICI prevede che il comune possa stabilire aliquote ridotte (in alcuni casi uguali a quelle delle abitazioni principali). In tali ipotesi, infatti, il regolamento non opera un’esplicita assimilazione.

In riferimento a quanto fin qui esposto ne consegue che le abitazioni principali e quelle ad esse assimilate dal regolamento comunale in vigore al 29 maggio 2008, sono escluse dal pagamento dell'ICI se di categoria diversa da A1, A8 e A9.

Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale di categoria A1, A8, A9, si continua ad applicare la detrazione prevista dal Decreto legislativo 504 art. 8 co. 2 (103,29) e, se deliberato dal Comune, co. 3 (riduzione dell'imposta fino al 50% o in alternativa maggiore detrazione).

A queste ultime si ritiene debba essere applicata l'aliquota per l'abitazione principale deliberata dal comune per il 2008. Al riguardo è ben vero che il D.L. n. 93/2008 ha abrogato il comma 4 dell'art. 6 del D.Lgs. n. 504/1992 che consentiva esplicitamente ai comuni di stabilire aliquote ridotte per le abitazioni principali, ma è altrettanto certo che con l'introduzione dell'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997, agli enti locali è riconosciuta autonomia nella fissazione delle aliquote (cf. R.M. n. 1/2001).

VIGENZA DEL REGOLAMENTO

Le disposizioni regolamentari da tenere in considerazione, ai fini dell'individuazione dell'esenzione in oggetto, sono quelle disciplinate dai regolamenti esecutivi (pubblicazione all'albo pretorio) alla data del 29/5/2008 (data entrata in vigore del decreto legge n. 93/2008).

PERTINENZE

Il D.L. 93/2008 non cita le pertinenze ma si ritiene che queste rientrino nel regime di esclusione in virtù di quanto prevedono gli artt. 817 e 818 del codice civile in materia, disponendo in particolare che:

“gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non diversamente disposto”

Ai fini ICI quindi

- se il Comune nel suo regolamento ha limitato o articolato il tipo di beni che rientrano nel concetto di pertinenza ai fini ICI (es: C6 massimo 1), l'esclusione andrà applicata oltre che all'abitazione principale esclusivamente ad una eventuale pertinenza se di categoria C6;
- se invece il Comune nel suo regolamento **non** ha limitato o articolato il tipo di beni che rientrano nel concetto di pertinenza ai fini ICI, l'esclusione andrà applicata oltre che all'abitazione principale a tutti gli immobili asserviti alla stessa che rientrino nella classificazione civilistica di pertinenza.

Va altresì considerato che un bene rientrante nella fattispecie di cui agli artt. 817 e 818 cc, ancorché autonomamente iscritto al catasto, rientra nella categoria pertinenziale e quindi beneficia dell'esclusione fatto salvo quanto affermato al punto precedente rispetto alla potestà regolamentare del comune (cass.civ.sez. V 17.12.2003 n.19375 e cass.civ.sez. V 26.08.2004 n. 17035).

ULTERIORE ESENZIONE

Il comma 3 del D.L. 93/2008, prevede l'applicazione dell'esenzione dall'ICI anche per i casi previsti da:

- Articolo 6 comma 3-bis del decreto legislativo 504/92- *“Il soggetto passivo che a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale..... Le disposizioni del presente comma si applicano a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nel comune ove è ubicata la casa coniugale”.*
- Articolo 8 comma 4 del decreto legislativo 504/92 – *“.....unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.”* Questa norma produce l'estinzione dell'obbligo del pagamento ICI anche per gli alloggi degli IACP, ATER o comunque denominati

ABROGAZIONE

Il comma 3 del D.L. 93/2008, prevede poi l'abrogazione di alcuni commi del D.L. 504 e più precisamente vengono abrogati:

- Comma 4 dell'articolo 6 – faceva riferimento a quanto previsto dall'art. 4 co 1 del D.L. n. 437/1996 che di seguito viene riprodotto

1. Ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, i comuni possono deliberare, ai sensi dell'articolo 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, una aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel comune, per le unità immobiliari direttamente adibite ad abitazione principale nonché per quelle locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.

Tuttavia, come già illustrato in precedenza, con l'introduzione dell'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997, ai comuni è riconosciuta autonomia nella fissazione delle aliquote a prescindere dalla circostanza che ciò lo preveda espressamente una legge (cf. R.M. n. 1/2001). Conseguentemente restano operative le aliquote che i comuni hanno fissato per le abitazioni principali (A1, A8 e A9) e per quelle locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale.

- Commi 2-bis e 2-ter dell'articolo 8 – erano i due commi che istituivano l'ulteriore detrazione del 1,33 per mille

Siamo a disposizione come coordinamento di indirizzo sul contratto di locazione CAAF e SUNIA, per eventuali quesiti e chiarimenti che si dovessero presentare.

A tale riguardo vi forniamo i nostri riferimenti:

per il CAAF Stefania Trombetti, Tel. 348 1519635 - e-mail:
stefania_trombetti@er.cgil.it

per il SUNIA Aldo Rossi, Tel. 06 49270323 - e-mail:
aldo.rossi@suniadirezione.it

p. CONSORZIO NAZIONALE CAAF
Il presidente
FRANCO LOVECCHIO

p. A P U
Il presidente
ANTONIO DE MONACO

p. SUNIA NAZIONALE
Il Segretario Generale
LUIGI PALLOTTA