



## “Esenzione ICI prima casa” (nota 2)

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 e con la RM 12/DF del 5 giugno 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.

Per individuare le unità immobiliari assimilate, bisogna esaminare il REGOLAMENTO COMUNALE in quanto, dalla lettura del D.L. 93 e della risoluzione 12, si evince che possono essere escluse dal pagamento solo quelle definite assimilate (o equiparate, o altra espressione analoga) dal regolamento stesso indipendentemente dal fatto che poi vengano assimilate solo per l'aliquota e/o per la detrazione.

Di seguito si riporta il passaggio della risoluzione 12

*“La disposizione di favore opera indipendentemente dalla circostanza che il comune abbia assimilato dette abitazioni ai soli fini della detrazione e/o dell'aliquota agevolata, poiché la norma non effettua alcuna distinzione al riguardo, ma si sofferma esclusivamente sulla scelta adottata dal comune in ordine all'equiparazione delle unità immobiliari in questione alle abitazioni principali.*

*Occorre sottolineare che il comma 2 dell'art. 1 della disposizione in esame fissa un preciso limite ai fini del riconoscimento dell'esenzione, costituito dal fatto che l'assimilazione deve essere contenuta nel regolamento comunale vigente alla data di entrata in vigore del decreto legge cioè il 29 maggio 2008.”*

**Non si possono invece ritenere assimilate alle abitazioni principali quelle fattispecie nelle quali il regolamento ICI non contiene l'estensione dei benefici previsti per l'abitazione principale, ancorchè nell'ambito dei propri poteri il comune abbia deliberato aliquote uguale/minore ovvero ha previsto una detrazione uguale/maggiore/minore a quelle previste per l'abitazione principale. Tale distinzione si rende necessaria poiché sia il D.L. all'art. 1 comma 2, sia la risoluzione n.12 al paragrafo 4, fissano un preciso limite al riconoscimento dell'assimilazione, la quale deve essere contenuta nel regolamento comunale. Da ciò si evince che la mera applicazione di un'aliquota ovvero della detrazione eventualmente uguale a quella dell'abitazione principale non produce di per sé assimilazione, poiché il concetto di assimilazione al di là della dizione utilizzata deve essere contenuto nel regolamento del comune.**

A tal proposito si ritiene utile, al solo fine esemplificativo produrre le seguenti situazioni:

### **Situazione n. 1**

**il comune ALFA, ha deliberato:  
l'aliquota del 5 per mille ai fini ICI per:**

- a) unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo che ha un diritto reale di godimento;
- b) unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà od usufrutto da anziani o disabili che abbiano acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- c) unità immobiliare locata con contratto registrato ad un soggetto che la utilizzi come abitazione principale;
- d) unità immobiliare concessa in uso gratuito a parenti che la occupano come dimora abituale.

**l'aliquota del 6 per mille ai fini ICI per:**

**tutti gli altri immobili diversi da quelli di cui alla lettera a), b), c) e d)**

**Lo stesso comune ALFA nell'ambito del REGOLAMENTO ha stabilito:**

**ABITAZIONE PRINCIPALE**

In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa o regolamentare, è considerata direttamente adibita ad 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.

Da un'attenta analisi del regolamento su esposto si ritiene che le unità immobiliari di cui alla lettera a) e b) fruiscono dell'esenzione prima casa. Le unità immobiliari di cui alla lettera b) e c) sono escluse dal beneficio previsto dal D. L n. 93 del 27 maggio 2008.

## **Situazione n. 2**

il comune **BETA**, ha deliberato:  
l'aliquota del 5 per mille ai fini ICI per:

- a) unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo che ha un diritto reale di godimento;
- b) unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà od usufrutto da anziani o disabili che abbiano acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- c) unità immobiliare locata con contratto registrato ad un soggetto che la utilizzi come abitazione principale;
- d) unità immobiliare concessa in uso gratuito a parenti che la occupano come dimora abituale.

l'aliquota del 6 per mille ai fini ICI per:  
tutti gli altri immobili diversi da quelli di cui alla lettera a), b), c) e d)

Lo stesso comune BETA nell'ambito del REGOLAMENTO ha stabilito:

### **ABITAZIONE PRINCIPALE**

In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa o regolamentare, è considerata direttamente adibita ad 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, nonché per quelle locate con contratto registrato ad un soggetto che la utilizzi come abitazione principale e per quelle date in uso gratuito a parenti che la occupano come dimora abituale.

Da un'attenta analisi del regolamento su esposto si ritiene che tutte le unità immobiliari di cui alla lettera a), b) c) e d) fruiscono dell'esenzione prima casa prevista dal D. L n. 93 del 27 maggio 2008.

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 prevede l'art. 818 del codice civile :

***“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 definito il concetto di pertinenza (es: C6 massimo 1), l'esclusione andrà applicata oltre che all'abitazione principale anche ad una eventuale pertinenza se di categoria C6;
- se invece il Comune nel suo regolamento **non** ha definito il concetto di pertinenza, l'esclusione andrà applicata oltre che all'abitazione principale anche a tutte le pertinenze.

### 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** - *“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”.*

La condizione fondamentale per poter godere dell'esenzione da parte del coniuge non assegnatario dell'ex casa coniugale, è che non sia proprietario o titolare di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nel comune ove è ubicata la ex casa coniugale, a tale proposito la risoluzione ha chiarito che:

al coniuge non assegnatario, che per semplificare chiamiamo B, spetta l'esenzione anche se:

- B è proprietario o ha un diritto reale su una abitazione situata nello stesso comune dove è ubicata la ex casa coniugale, che **non è nella condizione** di poter abitare (affittata, concessa in uso gratuito ecc.)
- B è proprietario o ha un diritto reale su una abitazione situata in altro comune che viene adibita ad abitazione principale. In questo caso B avrà l'esenzione sulla ex casa coniugale e anche su quella da lui abitata
- **Articolo 8 comma 4 del D.L. 93/2008** - *“.....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.”*

## **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 che quindi non opera più in nessun caso

## **RIEPILOGO CASISTICA DEGLI IMMOBILI PER I QUALI OPERA L'ESENZIONE ICI DI CUI AL D.L. n. 93, DEL 27 MAGGIO 2008 E RISOLUZIONE MINISTERIALE 12/DF DEL 5 GIUGNO 2008 IN VIGORE DAL 29 MAGGIO 2008.**

Immobili esenti in base al D. Lgs. 504/92 e successive modificazioni:

- unità immobiliare adibita ad abitazione principale per se e per i familiari del soggetto passivo, diversi dagli immobili accatastati alle categorie A1, A8, A9;

Immobili esenti in base al D. Lgs. 504/92 art.6, comma 3-bis:

- 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, a condizione che il soggetto passivo non sia titolare di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione principale situato nello stesso comune.

Immobili esenti in base al D. Lgs. 504/92, art.8, comma 4:

- 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.”

A titolo **esemplificativo** si citano alcuni casi di immobili assimilati ad abitazioni principali in virtù dei poteri attribuiti ai comuni ed esplicitati nei regolamenti comunali in vigore al 29 maggio 2008:

- unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti utilizzata (data in locazione, uso gratuito, ecc.);

- unità immobiliare concessa in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale a condizione che gli stessi la occupano a titolo di abitazione principale, sia che fruiscono ovvero non fruiscono della detrazione ;
- unità immobiliare costituita da due o più unità immobiliari contigue, occupata a titolo di abitazione principale dallo stesso contribuente nel rispetto dei vincoli previsti nei relativi regolamenti comunali;
- unità immobiliare costituente l'unica proprietà immobiliare della quale il proprietario non può entrare in possesso nel rispetto dei vincoli previsti nei relativi regolamenti;
- unità immobiliare possedute da soggetti che la legge obbliga a risiedere in altro comune per motivi di servizio;
- immobili locati se espressamente citati dal regolamento come assimilati
- ogni altra ipotesi di assimilazione, equiparazione, o altra espressione analoga, diversa da quelle su indicate prevista dai regolamenti comunali.

### CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO

La risoluzione ministeriale n. 12 ha chiarito anche l'esenzione nei confronti dei cittadini italiani residenti all'estero proprietari o aventi diritti reali su un immobile in Italia

**Il cittadino italiano residente all'estero che possiede un immobile non locato ovvero non utilizzato, in un comune dello stato italiano, ai fini ICI può trovarsi in una delle seguenti situazioni:**

- se il comune ove è ubicato l'immobile, **ha** assimilato nel regolamento in vigore al 29 maggio 2008, l'unità immobiliare all'abitazione principale, il contribuente fruisce dell'esenzione di cui al decreto in commento;
- se il comune ove è ubicato l'immobile, nel regolamento **non ha** assimilato l'unità immobiliare all'abitazione principale, il contribuente è tenuto a pagare l'ICI secondo quanto prevedono i commi 4bis e 4ter art. 1 DL n. 16 del 23 gennaio 1993 di seguito riprodotti ...

4-bis. Le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato possono effettuare il versamento dell'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, in unica soluzione entro la scadenza del mese di dicembre prevista dal medesimo decreto, con applicazione degli interessi nella misura del 3 per cento. Non si applicano, altresì, le sanzioni nei confronti dei predetti soggetti che effettuano, entro la data del 15 dicembre 1993, il versamento dell'imposta straordinaria immobiliare di cui all'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359; in tal caso sono dovuti gli interessi nella misura sopra indicata.

4-ter. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 7, comma 3, quarto periodo, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, e dell'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

Ne consegue che il contribuente potrà usufruire della detrazione di € 103,29, e nel calcolo verrà applicata l'aliquota ridotta prevista dal Comune nella delibera per il 2008.

**Eccezione all'esenzione per gli immobili accatastati di categoria A1, A8, A9 adibiti ad abitazione principale**

Gli immobili di categoria catastale A1, A8 e A9 sono esclusi dall'esenzione ICI sia che siano adibiti ad abitazione principale del soggetto passivo, sia che siano assimilati da regolamento ad abitazione principale. Per queste unità immobiliari continua ad applicarsi la detrazione prevista

dall'art. 8, commi 2 e 3, del citato decreto n. 504 del 1992 per esplicita previsione del D.L. n. 93 del 27 maggio 2008.

**A tal proposito si precisa:**

- 1) l'aliquota da applicare sul relativo imponibile è quella prevista dal comune che comunque ha la potestà di deliberare aliquote ridotte;
- 2) la detrazione spettante corrisponde a 103,29 ovvero quella deliberata dal comune, eventualmente facendo anche riferimento alla categoria catastale.

**IMPOSTA DI SCOPO**

La risoluzione ministeriale ha precisato che:

*“..Dal momento che il comma 148 dell'art.1 della legge n. 296 del 2006 stabilisce espressamente che per la disciplina dell'imposta si applicano le disposizioni vigenti in materia di ICI, diviene automatica l'esenzione dall'imposta di scopo per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale.”*

Ne consegue che le unità immobiliari escluse dall'ICI, sono automaticamente escluse anche dalla eventuale imposta di scopo.

**DIVIETO AI COMUNI**

La risoluzione n.12 precisa che, data la chiara finalità della norma di esenzione in commento, i comuni con regolamenti successivi alla data del 29 maggio 2008, **non possono restringere** le fattispecie di assimilazione già riconosciute nei precedenti regolamenti, poiché ciò contrasterebbe con la lettera della norma e comporterebbe un'illegittima limitazione di un diritto ormai acquisito dai soggetti passivi delle unità immobiliari assimilate all'abitazione principale di cui al comma 2 dell'art. 1 in esame.

**ASSIMILAZIONI ESCLUSI DAL BENEFICIO DI CUI AL D.L. n. 93 del 27, maggio 2008**

**Sono esclusi** dal beneficio in parola quegli immobili che sono stati oggetto di assimilazione all'abitazione principale con regolamento divenuto esecutivo, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, successivamente alla data del 29 maggio 2008, indipendentemente dal fatto che, in virtù di quanto stabilito dal combinato disposto del comma 16 dell'art. 53 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 e del comma 169 dell'art. 1 della legge n. 296 del 2006, gli effetti di tali provvedimenti retroagiscono alla data del 1° gennaio dell'anno di riferimento.

**Pertanto, a tali unità immobiliari si applicano le aliquote e/o le detrazioni contenute nelle delibere/regolamenti.**

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

Il presidente  
FRANCO LOVECCHIO

Il presidente  
ANTONIO DE MONACO

Il Segretario Generale  
LUIGI PALLOTTA