

NON SI PAGA L'ICI SULLE CASE CONTIGUE

Una famiglia che vive in una casa formata da diverse unità immobiliari contigue, ma catastalmente distinte, non perde il beneficio dell'esenzione Ici. Nelle metropoli dei monolocali, nei centri storici e nei piccoli paesi della provincia, è molto ricorrente il fenomeno della casa composta da due o più unità immobiliari, ma destinata a essere utilizzata nel complesso come prima casa del nucleo familiare.

È il principio affermato dalla Corte di Cassazione, sezione tributaria, con la sentenza n. 3397 del 12 febbraio 2010, secondo cui, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), il contemporaneo utilizzo di più di una unità catastale come "abitazione principale" non costituisce ostacolo all'applicazione, per tutte, dell'aliquota prevista per l'abitazione principale, sempre che il derivato complesso abitativo utilizzato non trascenda la categoria catastale delle unità che lo compongono, assumendo rilievo, a tal fine, non il numero delle unità catastali, ma la prova dell'effettiva utilizzazione ad abitazione principale dell'immobile complessivamente considerato.

Secondo la Suprema Corte, il concetto di "abitazione principale" non risulta legato necessariamente a quello di "unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto fabbricati", né, di conseguenza, limitato ad una sola unità catastale, ma deriva esclusivamente dallo specifico uso quale abitazione principale dell'immobile nel suo complesso.

Di recente la Corte di Cassazione, sezione tributaria, con la sentenza n. 12269 del 19 maggio 2010, è ritornata ad occuparsi del tema "esenzione Ici" esaminando il caso di due coniugi, in regime di separazione di beni, proprietari ciascuno di una unità immobiliare logisticamente adiacen-

ti l'una all'altra, adibite entrambe a dimora abituale. Ebbene, la Suprema Corte ha affermato il principio secondo cui ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, il contemporaneo utilizzo di più di una unità catastale come "abitazione principale", anche se di proprietà non di un solo coniuge, ma di ciascuno dei due in regime di separazione dei beni, non costituisce ostacolo all'applicazione per tutte delle agevolazioni previste per l'abitazione principale.

Pertanto su questi immobili, anche se singolarmente accatastati e dotati di autonoma rendita, l'agevolazione concessa può coinvolgere non solo l'ICI, ma anche altri tributi quali l'Irpef, l'imposta di registro e l'Iva, rispettando la finalità legislativa di ridurre il carico fiscale sugli immobili adibiti ad "abitazione principale".

I Comuni, ossequiosi della risoluzione n. 6/DPF del 07.05.2002, fino ad oggi, su un'abitazione costituita da due unità immobiliari accatastate separatamente con attribuzione di distinte rendite, hanno riconosciuto i benefici dell'abitazione principale, ai fini ICI, solo su un immobile considerando l'altro come seconda abitazione, con le conseguenze del pagamento di maggior imposte e di recupero, anche coattivo, in fase di accertamento. Fatte le valutazioni del caso, si potrà vagliare l'opportunità di inoltrare al Comune di competenza una richiesta di rimborso ICI, per gli anni pregressi, se si ritiene di aver pagato un'imposta non dovuta sulle unità immobiliari utilizzate come abitazione principale.

In occasione del versamento dell'acconto ICI per l'anno 2010, in scadenza il prossimo 16 giugno, i contribuenti potranno tenere in considerazione i principi affermati dalla Suprema Corte.

CLAUDIO NINO BUSACCA