



COMUNE DI CORNUDA

PROVINCIA DI TREVISO

LE UNITÀ IMMOBILIARE CONCESSE IN USO GRATUITO A PARENTI NON SONO ASSIMILABILI ALLE ABITAZIONI PRINCIPALI

CHIARIMENTI

Il Decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93 sancisce, già dall'anno d'imposta 2008, l'esclusione dall'Imposta Comunale sugli Immobili l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo.

Definisce, chiaramente, il concetto di abitazione principale¹ e allarga l'esclusione anche alle unità immobiliari assimilate, per regolamento comunale, alla stessa nonché ai casi previsti dall'articolo 6, comma 3-*bis*², e dall'articolo 8, comma 4³, del decreto legislativo n. 504 del 1992.

La Risoluzione del Ministero dell'Economia nr. 12/DF del 5 giugno 2008, protocollo 12667, approfondisce quali siano le condizioni affinché sia riconosciuta l'esenzione dall'Imposta:

“Per il riconoscimento dell'esenzione è necessario, quindi, che ricorrano, in linea generale, le seguenti condizioni:

- la sussistenza della soggettività passiva in capo ad una persona fisica che possiede un immobile a titolo di proprietà o altro diritto reale;
- l'iscrizione dell'immobile in una categoria catastale diversa da A/1, A/8 ed A/9;
- la concreta destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale da parte dello stesso soggetto.”

E specifica, inoltre, quali requisiti sono necessari affinché gli immobili assimilati all'abitazione principale possano essere esclusi dall'I.C.I.

“Nel concetto di “*assimilazione*” vanno ricomprese **tutte le ipotesi in cui il comune**, indipendentemente dalla dizione utilizzata, **ha inteso estendere i benefici previsti per le abitazioni principali.**

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 e cioè il 29 maggio 2008.**”

Il Comune di Cornuda ha adottato il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili già dal 1999, con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 99, ed ha subito, negli anni una serie di variazioni e modificazione a seguito dell'evolversi delle norme.

L'ULTIMA VARIAZIONE È INTERVENUTA NELL'OTTOBRE DEL 2005 CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 54.

Il Regolamento stabilisce all'articolo 6 quale sia l'organo competente per fissare ANNUALMENTE l'aliquota ordinaria; elenca, al comma 2, una serie di condizioni affinché possa essere, EVENTUALMENTE, applicata una aliquota diversa da quella ordinaria.

La lettera a) del comma 2 prevede, infatti, la possibilità di stabilire una aliquota inferiore per:

1. UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE PRINCIPALE intendendosi per tale quella nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento e i suoi familiari⁴ vi dimorano

¹ 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 vi dimorano abitualmente e che si identifica con quella di residenza anagrafica.

² 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 principale situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.

³ Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle 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.

⁴ conviventi

abitualmente; oppure unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, adibita ad abitazione a condizione che non risulti locata.

2. UNITÀ IMMOBILIARI LOCATE con contratto registrato a soggetti che le utilizzino come abitazione principale;
3. UNITÀ IMMOBILIARI POSSEDUTE 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 le stesse non risultino occupate.
4. UNITÀ IMMOBILIARI POSSEDUTE A TITOLO DI PROPRIETÀ O USUFRUTTO DA SOGGETTI, RESIDENTI NELLE STESSE, AVENTI A LORO CARICO LA CURA ED IL MANTENIMENTO DI PERSONE INVALIDE CON TOTALE E PERMANENTE INABILITÀ LAVORATIVA DEL 100%, e o ciechi assoluti (L.381/70 e L.508/88) a condizione che:
 - a) detti immobili e loro pertinenze siano gli unici posseduti, dai soggetti passivi di cui all'articolo 2 punti a) e b),
 - b) l'inabile al lavoro faccia parte della stessa famiglia anagrafica;
5. LE UNITÀ IMMOBILIARI CONCESSE IN USO GRATUITO A PARENTI IN LINEA RETTA O COLLATERALE, fino al 2° grado di parentela adibite a loro abitazione principale e che non abbiano il possesso di alcun immobile.

COME SI NOTA, L'ARTICOLO 6, COMMA 2 LETT.A) DEL REGOLAMENTO NON SI FERMA AD UN SEMPLICE ELENCO dei casi per i quale il comune può fissare, annualmente, una aliquota inferiore a quella ordinaria MA DESCRIVE PUNTUALMENTE QUALI SONO LE CONDIZIONI NECESSARIE PERCHÉ POSSA ESSERE EVENTUALMENTE ADOTTATA UNA ALIQUOTA AGEVOLATA.

Nel caso di specie, si marca che al punto 1 è specificato chiaramente cosa è da intendersi per **abitazione principale** e **NON VI È ALCUN CENNO ALLE UNITÀ IMMOBILIARI CONCESSE IN USO GRATUITO** elencate al successivo punto 5.

A sua volta, il punto 5., nel **definire le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti, NON LE ASSIMILA ALLE ABITAZIONI PRINCIPALI.**

In poche parole, nello stabilire, annualmente, le aliquote, **IL COMUNE PUO' FISSARE, ANNUALMENTE, UNA ALIQUOTA AGEVOLATA DIVERSA PER OGNI VOCE ELENCATO** NELL'ARTICOLO 6 COMMA 2 DEL REGOLAMENTO.

A TITOLO ESEMPLIFICATIVO:

4‰ per l'abitazione principale e unità immobiliari possedute da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a condizioni che non risulti locata (*articolo 6 comma 2 lettera a) punto 1. del regolamento*);

6‰ per le unità immobiliare locate (*articolo 6 comma 2 lettera a) punto 2. del regolamento*)

5‰ quelle possedute da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero (*articolo 6 comma 2 lettera a) punto 3. del regolamento*)

4,5‰ per le unità immobiliari possedute da soggetti aventi a loro carico persone invalide (*articolo 6 comma 2 lettera a) punto 4. del regolamento*);

6‰ per le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti (*articolo 6 comma 2 lettera a) punto 5. del regolamento*).

Il Comune di Cornuda ha applicato per l'anno **2009**, con deliberazione del Consiglio Comunale n. **5** del **26/02/2009** le seguenti aliquote:

- a) **Aliquota per abitazione principale: 5 per mille** intendendosi come tale: l'unità immobiliare ad uso abitazione e relative pertinenze nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento, vi risiede. L'unità immobiliare ad uso abitazione posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e non locata.
- b) **Aliquota per unità immobiliari possedute** a titolo di proprietà o di usufrutto **da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari** a seguito ricoveri permanenti a condizione che le stesse non risultino occupate (articolo 6 del Regolamento per l'applicazione dell'I.C.I.): **5 per mille.**
- c) **ALIQUOTA PER TUTTI GLI ALTRI CASI: 7 PER MILLE.**

Anche in questo caso appare indiscutibile **che il Comune ha specificato palesemente cosa intende per abitazione principale** e **NON VI È ALCUN CENNO ALLE UNITÀ IMMOBILIARI CONCESSE IN USO GRATUITO** elencate al punto 5, lettera a), comma 2, articolo 6 del Regolamento Comunale.

A sua volta, il punto c) del dispositivo **conferma senza ombra di dubbio che le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti, NON SONO ASSIMILATE ALLE ABITAZIONI PRINCIPALI** IN QUANTO FACENTI PARTE DI UNA TIPOLOGIA DIVERSA DAI CASI PREVISTI AI PUNTI A) E B) DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE.

A ulteriore conferma di quanto esposto, il Comune di Cornuda ha fissato, anche per gli anni precedenti, le aliquote I.C.I. specificando chiaramente per quali casi era stata fissata l'aliquota agevolata e le abitazioni concesse in uso gratuito ai parenti non erano elencate.

PER QUESTI MOTIVI LE UNITÀ IMMOBILIARE CONCESSE IN USO GRATUITO A PARENTI NON SONO E NON POSSONO ESSERE ASSIMILABILI ALLE ABITAZIONI PRINCIPALI E L'ALIQUOTA FISSATA PER L'ANNO 2009 È DEL 7‰.