
L'abolizione dell'Ici per la prima casa

di [Maurizio Villani](#)

Publicato il 4 Giugno 2008

Il Decreto Legge del 27 maggio 2008, n. 93, rubricato “Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie” (in Gazzetta Ufficiale n. 124 del 28 maggio 2008) in vigore dal 29 maggio, ha abolito l'Ici sulla prima casa.

A partire da tutto il 2008 e, quindi, a decorrere dalla scadenza del 16 giugno prossimo, quindi, l'abitazione principale è esclusa dall'applicazione dell'Ici.

La nozione di abitazione principale è ricavata con rinvio al D.Lgs. 504/1992.

Ai sensi dell'articolo 8, comma 2, del predetto decreto, si considera abitazione principale quella adibita a dimora abituale del soggetto passivo.

A tale scopo è posta una presunzione legale secondo cui l'immobile ove si ha la residenza anagrafica coincide con l'abitazione principale, salvo prova contraria. Incombe, quindi, un onere sul contribuente che abbia interesse a dimostrare che la dimora abituale è costituita da una unità diversa da quella di residenza anagrafica. Ciò potrebbe avvenire, ad esempio, nel caso in cui la sede lavorativa fosse diversa da quella anagrafica o, ancora, laddove il trasferimento di fatto del domicilio non risulti ancora recepito nelle risultanze dell'anagrafe.

Non tutte le abitazioni principali fruiranno dell'esenzione Ici. Il decreto fiscale esclude, infatti, le abitazioni classificate nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

Si tratta, peraltro, di una previsione che si pone in linea di continuità con la disciplina dell'ulteriore detrazione dell'1,33 per mille, approvata con la Finanziaria 2008 e mai effettivamente applicata.

E' necessario, al riguardo, sciogliere alcuni nodi interpretativi. Intanto, va valutato l'impatto dell'abrogazione, decisa dal decreto fiscale, della disposizione contenuta nell'articolo 6, comma 4, del decreto 504/1992, che faceva salva la possibilità dei comuni di deliberare aliquote ridotte per le abitazioni principali. Questa soppressione non dovrebbe far venire meno la validità delle aliquote già deliberate dai comuni né impedire anche per il futuro agli enti locali di adottare misure agevolate di imposta.

Questo perché la disposizione era stata introdotta nell'articolo 6 nel 1996 e poteva già ritenersi superata dall'articolo 52 del decreto legislativo 446/1997, che ha dato ai comuni ampi poteri di determinare le aliquote, con la sola esclusione dell'aliquota massima, riservata al legislatore statale.

Conseguentemente, malgrado l'abrogazione dell'articolo 6, comma 4, i proprietari degli immobili di lusso che costituiscono abitazione principale potranno continuare ad applicare l'aliquota ridotta.

Un altro problema riguarda i fabbricati di interesse storico-artistico, molti dei quali sono catalogati nelle categorie catastali A1, A8, o A9. Il decreto legge n. 16/1993, all'articolo 2, ha stabilito che per questi immobili la base imponibile è determinata assumendo la minore delle tariffe d'estimo prevista per le abitazioni site nella medesima zona censuaria.

Questo non dovrebbe, però, bastare per considerare il fabbricato storico-artistico alla pari di un'abitazione non di lusso e, così, esentarlo dall'Ici. Ai fini dell'esenzione, infatti, non rilevano le modalità di quantificazione dell'imponibile, ma solo la classificazione catastale del bene.

a) Le abitazioni assimilate a quella principale alle quali si estende l'esenzione Ici

- Le assimilazioni legali

Il decreto fiscale in commento estende espressamente l'esenzione Ici ad alcune ipotesi di assimilazione legale all'abitazione principale. Si tratta, in particolare:

§ degli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, assegnati a soci che li adibiscono ad abitazione principale;

§ degli immobili degli "Istituti autonomi case popolari" regolarmente assegnati;

§ della casa coniugale assegnata al coniuge separato o divorziato, in sede di separazione o divorzio. In questo caso, va ricordato che l'equiparazione a vantaggio del coniuge non assegnatario vale a condizione che questi non possieda l'abitazione principale nello stesso comune ove è ubicata l'ex casa coniugale.

Il decreto fiscale non menziona la casa dei cittadini italiani all'estero, non locata.

Dovrebbe trattarsi di una dimenticanza, alla quale rimediare in via interpretativa.

- Le assimilazioni regolamentari

Il decreto fiscale n. 93/2008, estende, altresì, l'esenzione Ici alle ipotesi di assimilazione all'abitazione principale disposte dai comuni con regolamenti vigenti alla data di entrata in vigore del decreto stesso (29 maggio 2008).

La principale disposizione è quella contenuta nell'articolo 59, lettera e), del D.Lgs n. 446/1997. In forza di questa norma, i comuni possono assimilare all'abitazione principale la casa concessa in uso gratuito a parenti, precisando nella delibera il grado di parentela.

Non è raro, inoltre, che l'equiparazione venga decisa anche in caso di uso da parte di affini. L'assimilazione, inoltre, può essere completa, valida cioè sia ai fini dell'aliquota ridotta che della detrazione, oppure limitata all'aliquota ridotta. Il testo del decreto legge non chiarisce se, ai fini dell'applicazione dell'esenzione, sia indifferente il grado di assimilazione. La generica espressione utilizzata nel decreto induce a preferire la risposta positiva.

Un'altra fattispecie è quella prevista nell'articolo 3, comma 56 della legge 662/1996.

In base a tale norma, i comuni possono assimilare all'abitazione principale l'immobile non locato appartenente ad anziani e disabili residenti in istituti di ricovero. Nelle amministrazioni che si sono avvalse di tale facoltà, l'esenzione risulterà conseguentemente ampliata.

Giova ribadire che il decreto legge n. 93/2008 richiama i regolamenti vigenti alla data della sua entrata in vigore. Ciò determina due conseguenze operative:

§ se il comune ha sottoposto l'applicazione dell'assimilazione a condizioni procedurali, tali condizioni dovranno essere rispettate anche ai fini del riconoscimento dell'esonero;

§ la delibera regolamentare è irreversibile.

In sintesi

Le abitazioni assimilate a quella principale alle quali si estende l'esenzione Ici

Ø Assimilati per legge:

- gli immobili delle cooperative a proprietà indivisa usati come abitazioni principali da parte dei soci assegnatari;
- gli immobili degli IACP regolarmente assegnati;
- la ex casa coniugale assegnata al coniuge separato o divorziato, in proprietà del coniuge non assegnatario che non possiede l'abitazione principale nello stesso comune;
- l'immobile di cittadini italiani residenti all'estero non locato.

Ø Assimilati dai regolamenti comunali vigenti alla data del 29 maggio 2008:

- l'abitazione assegnata in uso gratuito a parenti;
- l'immobile di anziani o disabili che risiedono in case di cura e non locato.

b) Le pertinenze

Sebbene la novità legislativa tace del tutto sul trattamento delle pertinenze dell'abitazione principale, sembra potersi affermare che l'esenzione Ici dovrebbe automaticamente estendersi alle pertinenze.

Sul punto, occorre ricordare che la giurisprudenza della Cassazione, da tempo, ha affermato che in ambito Ici la nozione di pertinenza deve essere desunta dagli articoli 817 e seguenti del Codice civile.

Ai sensi del Codice civile, quindi, la pertinenza si distingue per l'oggettivo collegamento funzionale con il bene principale e per la volontà del proprietario di destinare la prima a ornamento o servizio del secondo.

Nessuna rilevanza ha, quindi, l'autonomo classamento dell'unità pertinenziale, con attribuzione di distinta rendita catastale, poichè ciò che conta è la situazione di fatto.

c) Abrogazioni

Il decreto legge ha abrogato le disposizioni relative all'ulteriore detrazione dell'1,33 per mille, appena introdotte dalla legge 244/2007, poichè sono diventate inutili, nonché l'ultimo comma dell'articolo 6 del decreto legislativo 504/1992.

d) I trasferimenti statali

L'esenzione Ici è a carico del bilancio dello Stato che si impegna, quindi, a rifondere ai comuni la correlata perdita di gettito.

Sul punto, il decreto abroga espressamente le regole dettate nella Finanziaria 2008 per il calcolo della minore entrata conseguente dalla ulteriore detrazione dell'1,33 per mille che facevano riferimento alle delibere 2007.

v L'ABOLIZIONE DELL'ICI PER LA PRIMA CASA IN SINTESI

Ø Per le abitazioni principali

- L'esenzione dall'Ici ha effetto per l'immobile in cui il contribuente ha la residenza anagrafica; è fatta salva la possibilità di provare che sussiste la dimora abituale anche in assenza della residenza anagrafica.

Ø Partenza immediata

- La soppressione è operativa da subito: i beneficiari non dovranno pagare l'Ici in scadenza il prossimo 16 giugno.

Ø Le esclusioni

- Continuano a pagare l'Ici gli immobili accatastati in A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

Ø Le assimilazioni locali

- L'esenzione si applica anche alle abitazioni assimilate a quella principale dai regolamenti comunali vigenti alla data del 29 maggio 2008 (data di entrata in vigore del D.L. n.93/2008).

Ø Le pertinenze

- Il taglio vale anche per le pertinenze dell'abitazione principale. Occorre, però, tener conto delle limitazioni eventualmente deliberate dal regolamento comunale.

Ø Paga l'Erario

- L'esenzione è a carico del bilancio statale. I comuni potranno chiedere il rimborso del minor gettito, in base alle regole che saranno stabilite entro 60 giorni.

Avv. Maurizio Villani

Avv. Maria Suppa

4 Giugno 2008

Documenti correlati:

[I.C.I.](#)

[un ottimo approfondimento sulla recente giurisprudenza di merito](#)

[I.C.I.](#)

[il software per il calcolo dell'imposta](#)