

---

# L'abitazione principale e le abitazioni assimilate alla principale

---

di [Antonino Pernice](#)

Pubblicato il 31 Luglio 2010

un utilissimo e pratico riassunto sull'esenzione I.C.I. per l'abitazione principale e per le abitazioni considerate assimilabili alla principale, con esame di casi concreti...

## 1. DISCIPLINA DELL'ESENZIONE I.C.I.

**In base all'art.1, D.L. 93 del 27.05.2008 conv. in L. 126 del 24.07.08 (Esenzione Ici prima casa):**

*1. A decorrere dall'anno 2008 è esclusa dall'I.C.I. di cui al d.lgs. 504/92, 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 d.lgs. 504/92, e successive modificazioni, nonché quelle ad esse assimilate dal comune con regolamento o delibera comunale vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1 (abitazione signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici) per le quali continua ad applicarsi la detrazione prevista dall'art.8, commi 2 e 3, del citato decreto 504/1992. (Comma così modificato dall'allegato alla L. 126/2008 (legge di conversione)).*

Nella formulazione originaria della norma si faceva riferimento alle sole assimilazioni avvenute con regolamento comunale; **la legge di conversione ha aggiunto alle dette assimilazioni anche quelle disposte con delibera comunale.**

L'art.1 D.L. 93/08, nel disporre l'esenzione a decorrere dall'anno 2008 dall'Ici dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, **ha esteso tale esenzione anche ai fabbricati assimilati dal Comune all'abitazione principale** “con regolamento o delibera comunale vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto”, **ad eccezione**

---

di quelle di categoria catastale A1 (abitazione signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

**La R.M. n.1/DF del 04.03.2009, prot. 5914/2009, ha precisato che, in particolare, come si evince, altresì, dalla lettura della relazione illustrativa al D.L. 93/08, le ipotesi di assimilazione in discorso sono riconducibili esclusivamente a quelle previste da:**

1. art.3, comma 56, L.662/96, che permette di considerare 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;
2. **art.59, c. 1, lett.e), D.Lgs. 446/97, che attribuisce ai comuni la possibilità di considerare abitazioni principali**, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta od anche della detrazione per queste previste, **quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela (dove la parentela è il vincolo che lega persone che discendono l'una dall'altra, come i parenti in linea retta: padre e figlio, nonno e nipote, e così via, o che hanno uno stipite comune, senza discendere l'uno dall'altra, come i parenti in linea collaterale: fratelli, zio e nipote, cugini).**

**Si evidenzia che la norma non richiama quelle concesse in uso gratuito agli affini**, che è, invece, il vincolo che unisce un coniuge ai parenti dell'altro coniuge: cognati, suocero e nuova, e così via.

**Secondo il Ministero, è in ogni caso necessario** che il Comune nel proprio regolamento o deliberazione abbia espresso la volontà di effettuare l'assimilazione all'abitazione principale citando i casi prima indicati.

**Le ulteriori assimilazioni** operate dal comune avrebbero come unico effetto quello di consentire l'utilizzo della minore aliquota deliberata per l'abitazione principale, in luogo di quella ordinaria.

Tale interpretazione è stata recepita nella **Ris. N.1/DF/2009, che restringe il campo delle esenzioni proprio ai due casi sopra citati.**

È chiaro che, **l'esenzione opera anche per tutti i casi in cui l'assimilazione sia stata operata direttamente dalla legge primaria, cioè:**

- unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizia a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari (art.8, 4' c. d.lgs. 504/92);

- agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (art.8, 4' c. d.lgs. 504/92);
- fabbricati posseduto dal coniuge non assegnatario della casa coniugale, a condizione che tale soggetto non possieda un'altra unità immobiliare destinata a propria abitazione principale nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale (art.6, c. 3-bis, d.lgs. 504/92);
- abitazioni possedute dai cittadini italiani residenti all'estero (art.1, c. 4-ter D.L. 16/93).

Al riguardo, tuttavia, si evidenzia che in base alla relazione governativa al D.L. 93/08 è stato ipotizzata la sola applicazione della detrazione per abitazione principale e che quindi non operi l'esenzione.

Anche la Ris. 12/DF del 05.06.08 ha escluso che per tali fabbricati operi *ex lege* l'esenzione, che, pertanto, andrebbe riconosciuta soltanto nel caso di avvenuta assimilazione, da parte del comune, con regolamento o delibera comunale.

Tuttavia, la Ris. 1/DF/2009 ha affermato che l'assimilazione, non derivando direttamente da una norma statale, non porterebbe comunque all'esenzione.

**Quindi, l'unico modo di considerare esenti le abitazioni dei residenti all'estero è di ritenere che per esse operi un'assimilazione ex lege.**

Infatti, per esse, l'art.1, c. 4-ter D.L. 16/93, prevede che ai fini dell'applicazione “*dell'art.8, 2^ c. d.lgs. 504/92, si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata*”.

Il citato art.1, attraverso il rimando all'art.8 citato (che contiene la definizione di abitazione principale) opera un'assimilazione piena, per cui, con la normativa previgente, i fabbricati in argomento godevano sia dell'aliquota prevista per l'abitazione principale sia della detrazione.

Pertanto, ai sensi dell'art.1 D.L. 93/08, dal 2008, **sussiste l'esenzione da Ici:**

- **dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale** del soggetto passivo;
- **dei fabbricati assimilati dal Comune all'abitazione principale** “*con regolamento o delibera comunale vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto*”, **ad eccezione** di quelle di categoria catastale

A1 (abitazione signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

---

**Come sopra specificato le ipotesi di assimilazione sono riconducibili esclusivamente a quelle previste da:**

1. art.3, c. 56, L.662/96 (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);
2. **art.59, 1<sup>a</sup> c., lett. e), D.Lgs. 446/97 (unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela (la norma non richiama gli affini)).**

Quindi, dalla ricostruzione normativa operata dall'art.59 citato, emerge chiaramente che **la potestà regolamentare si può muovere rigorosamente all'interno dei paletti fissati dalla norma statale**, sicchè è negata l'esenzione per le abitazioni concesse in uso gratuito agli affini; per queste, il beneficio regolamentare dovrebbe limitarsi alla possibilità di calcolare l'imposta utilizzando l'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale in luogo di quella ordinaria.

**Nella fattispecie dell'assegnazione dell'immobile ad uso gratuito ai parenti**, le istruzioni ministeriali precisano che:

- i comuni non possono modificare *“l'ambito giuridico del concetto di uso gratuito”*; ne consegue che potrà trovare applicazione solo l'aliquota ridotta, prevista dalla normativa, senza alcuna equiparazione alla prima casa.

**Pertanto, si pone il problema della validità del principio generale secondo cui tutte le assimilazioni non riconducibili ad una specifica norma di legge non valgono ai fini dell'esenzione.**

**Secondo il Ministero dell'Economia, Ris. 1/DF del 04.03.09**, i comuni devono accingersi a recuperare il tributo nei confronti dei contribuenti che non hanno effettuato il versamento dell'Ici dell'anno 2008 poiché si riteneva, di potere rientrare nelle condizioni (di esenzione da Ici per la prima casa) previste dal D.L. 93/08. tuttavia, non possono richiedere le sanzioni e gli interessi.

## **2. CASO CONCRETO DI ESENZIONE ICI PER L'ABITAZIONE CONCESSA IN COMODATO ALLA MADRE.**

Il Comune di Palermo – Servizio I.C.I. – con apposita nota ha comunicato al contribuente il diniego dell'agevolazione di esenzione Ici per l'anno 2009, per l'abitazione concessa in comodato

di uso gratuito alla propria madre, in quanto **non risulta presentata nessuna richiesta di comodato d'uso in favore della madre, requisito necessario per poter usufruire delle agevolazioni come abitazione principale, pertanto ai fini del calcolo dell'I.C.I. considera l'aliquota ordinaria.**

**È da dire che**, ai sensi dell'art.1803 c.c., "il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta".

**Il comodato** può avere per oggetto le cose mobili o immobili, le universalità (come l'azienda) e i beni mobili registrati, e, quale contratto obbligatorio, non attribuisce al comodatario alcun diritto reale sulla cosa, ciò che lo distingue dall'usufrutto.

Il contratto di comodato immobiliare **non deve essere redatto per iscritto** in quanto non è compreso nell'elencazione degli atti che devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata, a pena di nullità, ai sensi dell'art. 1350 cod. civ., che, pertanto è a forma libera.

L'imposta di registro colpisce tutti gli atti scritti a contenuto patrimoniale formati nel territorio dello Stato o, se formati all'estero, aventi ad oggetto **il trasferimento di diritti reali ovvero la locazione o l'affitto di beni immobili o aziende situate in Italia.**

**Se il contratto di comodato è redatto in forma scritta** (atto pubblico, scrittura privata autenticata, scrittura privata non autenticata), ai sensi dell'art.5, Tariffa parte prima dpr 131/86, sconta l'imposta di registro in misura fissa di € 168,00 e registrazione in termine fisso (20 giorni dalla data dell'atto se formato in Italia e 60 giorni se formato all'estero).

**Per il comodato la legge non prescrive alcun vincolo di forma**, anche se è prassi comune preferire la forma scritta per rendere più agevole la soluzione di eventuali controversie e per evitare la presunzione di cessione e di acquisto a titolo oneroso ai fini fiscali.

**Ai fini dell'Iva** (artt.2 e 3 dpr 633/72), la concessione di un bene in comodato gratuito non costituisce né una prestazione di servizi né una cessione di beni, rilevanti ai fini del tributo. Pertanto, non si rende necessario porre in essere alcun adempimento agli effetti dell'Iva (fatturazione, registrazione, e così via).

Tuttavia, per vincere la presunzione di cessione o di acquisto di cui all'art.53 dpr 633/72 **occorre dimostrare che i beni siano stati effettivamente consegnati in comodato gratuito a terzi, fornendo, a tal fine, i previsti mezzi di prova.**

**Nella fattispecie, il contratto di comodato, che deve ritenersi validamente concluso, tenuto conto che appartiene alla categoria dei contratti reali, cioè richiede per la sua conclusione la consegna della cosa (infatti, testualmente, la parte "consegna", non "si impegna a consegnare"), ha ad oggetto una parte delimitata e specificata nell'accordo tra le parti.**

Se al contratto citato non è stato apposto un termine di durata dello stesso, né questo risulta dall'uso cui la cosa deve essere destinata, si rientra nell'ipotesi del **comodato precario** e il comodatario ai sensi art.1810 cc deve restituire il bene non appena il comodante lo richiede.

La conseguenza giuridica del contratto di comodato è quella di fare nascere diritti e obblighi, senza produrre effetti reali o traslativi.

Infatti, non si ha come effetto il trasferimento della proprietà del bene ovvero il trasferimento di un diritto reale sul bene stesso, del quale il comodatario acquisisce il solo diritto personale di godimento.

**Per quanto riguarda l'esenzione per le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, di primo e secondo grado (non sono richiamati gli affini), il Comune di Palermo, "con Deliberazione della Giunta Comunale, n.429 del 22.11.06, ha stabilito le aliquote Ici per l'anno 2007; ai sensi del comma 169 dell'art.1 L.296/06 tali aliquote devono essere applicate per l'anno 2009 alla:**

- *abitazione principale e pertinenze 4,8 per mille (soltanto per le categorie catastali A/1, A/8 e A/9);*
- *cessione in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, di primo o secondo grado (e non anche agli affini) (soltanto per le categorie catastali A/1, A/8 e A/9) 4,8 per mille. (...).*

**Nella Deliberazione della Giunta Comunale, n.429 del 22.11.06, ha stabilito le aliquote Ici per l'anno 2007; ai sensi del comma 169 dell'art.1 L.296/06 tali aliquote devono essere applicate per l'anno 2009 alla:**

- *abitazione principale e pertinenze 4,8 per mille (soltanto per le categorie catastali A/1, A/8 e A/9);*
- *cessione in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, di primo o secondo grado (soltanto per le categorie catastali A/1, A/8 e A/9) 4,8 per mille. (...). Si evidenzia che la norma non richiama gli affini.*

Pertanto, consegue che **sono escluse dall'I.C.I.:**

- l'abitazione principale con le relative pertinenze;
- **l'abitazione concessa in uso gratuito "alla madre";**
- mentre pagano l'Ici 4,8 per mille le abitazioni rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Il Ministero dell'Economia, in risposta all'interrogazione parlamentare n.5-00874 del 21.01.2009, ha affermato che:

- **l'esenzione Ici, prevista dall'art.1 D.L. 93/08, non trova applicazione per le case concesse in locazione a soggetti che le adibiscono ad abitazione principale**, neppure in presenza di un regolamento comunale che le assimila alla prima casa.

31-07-2010

Antonino Pernice