
Imposte, tasse ed immobili: il caso di due unità adiacenti

di [Claudio Sabbatini](#)

Publicato il 29 Marzo 2014

quando il contribuente possiede due unità immobiliari adiacenti e collegate, anche se accatastate separatamente, possono nascere situazioni fiscali particolari: ecco alcune casistiche

Non è raro che due unità immobiliari, separatamente accatastate, vengano di fatto utilizzate dai proprietari, magari due coniugi, unitariamente quale propria dimora abituale. Ci si domanda cosa succede ai fini fiscali: solo uno degli appartamenti è da considerarsi quale abitazione principale?

Nell'analizzare le problematiche fiscali occorre premettere che il concetto di "abitazione principale" non va confuso, come spesso accade, con quello di "prima casa" (quest'ultima consiste in una tassazione agevolata ai fini del trasferimento – Iva e Registro – al fine di favorire la proprietà di un immobili in favore dei cittadini italiani).

Vendiamo alle conseguenze fiscali di due appartamenti, uniti di fatto ma non catastalmente, utilizzati come abitazione principale.

Si premette che in taluni casi non è possibile l'unione catastale delle unità immobiliari, come avviene nel caso di un appartamento di proprietà esclusiva della moglie (perché acquistato prima del matrimonio) e di un appartamento acquistato in costanza di matrimonio e ricadente nella comunione legale dei beni. Dette unità immobiliari, intestate a più "ditte" e con diverse quote di proprietà (l'una al 100% e l'altra al 50% ciascuno), non possono essere unite ai fini catastali (Agenzia del Territorio, n. 15232/T/2002).

La problematica è complessa e l'analisi del trattamento fiscale delle unità immobiliari, unite nella sostanza ma divise catastalmente, va effettuato distinguendo tra quello previsto per le imposte dirette e quelle delle imposte comunali, nonché quelle indirette sui trasferimenti.

Ai fini delle **imposte sui redditi**, riteniamo, dovrebbe valere l'orientamento, più volte espresso dalla Cassazione, secondo cui la mancata unione di due unità immobiliari non è di ostacolo a considerare l'immobile, nel suo complesso, come abitazione principale.

In tema di **ICI** (che utilizzava nell'art. 8, co. 2, D.Lgs. 504/92 l'espressione di "abitazione principale" che non si discostava in alcun modo da quella utilizzata ai fini Irpef), la Cassazione, sent. 12269/2010, richiama un principio già affermato in precedenti pronunce (cfr. Cass. n. 25902/2008, ma in senso

conforme Cass. n. 25731/2009), in forza del quale *"in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), il contemporaneo utilizzo di più unità catastali non costituisce ostacolo all'applicazione, per tutte, dell'aliquota agevolata prevista per l'abitazione principale (agevolazione trasformata in totale esenzione, ex art. 1, D.L. 27.5.2008, n. 93, a decorrere dal 2008), sempre che il derivato complesso abitativo utilizzato non trascenda la categoria catastale delle unità che lo compongono (N.d.A.: A/1, A/8 o A/9), assumendo rilievo a tal fine non il numero delle unità catastali, ma l'effettiva utilizzazione ad abitazione principale dell'immobile complessivamente considerato, ferma restando la spettanza della detrazione prevista dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 8, comma 2, una sola volta per tutte le unità"*.

Alla luce di questo principio non si vede perché ai fini **Irpef** non si possa utilizzare nella dichiarazione dei redditi, per le due unità immobiliari (attigue, e quindi unite di fatto, magari con una scala ed aventi un'unica entrata), il codice di utilizzo 1 dell'abitazione principale.

Possiamo affermare che l'orientamento, secondo cui il contemporaneo utilizzo di più unità immobiliari contigue, censite in catasto separatamente e distintamente, non costituisce ostacolo all'applicazione delle agevolazioni previste per l'abitazione principale, è consolidato in giurisprudenza (oltre a quanto citato si ricorda la Sezione tributaria della Cass.: sent. n. 3397 del 12 febbraio 2010; ordinanze n. 12050 del 17 maggio 2010 e n. 20567 del 7 ottobre 2011).

Anzi, a nostro avviso anche la circolare dell'agenzia del Territorio (nota 21 febbraio 2002, n. 15232/T), *retro* citata, non si pare si opponga a tale interpretazione: nel documento di prassi si dettano istruzioni su come segnalare la proprietà in capo alle diverse "ditte" su immobili che non possono essere accorpati dal punto di vista catastale, ma che possono esserlo dal punto di vista reale e anche fiscale. Ad un certo punto si ammette che nella situazione prospettata, i beni «*di fatto costituiscono, dopo i necessari lavori di adeguamento, una nuova e unica unità immobiliare*».

Ovviamente, il contribuente deve sapere che l'Agenzia delle entrate, molto probabilmente, solleverà una contestazione, dato che i sistemi informatici non sono in grado di capire come possano due diverse (dal punto di vista catastale) unità immobiliari essere utilizzate come abitazione principale (in questo modo, non versando l'Irpef sulla rendita attribuita dal Catasto).

Anche in tema di agevolazioni (**Iva-Registro**) "prima casa" è stato riconosciuto, dall'Agenzia delle entrate, la possibilità di fruire dell'agevolazione in fase di acquisto di due unità immobiliari. Ad esempio, con la circ. 38/E/2005 (ma anche Risoluz. 25/E/2005) è stata riconosciuta l'applicazione del beneficio in caso di acquisto contemporaneo di due alloggi contigui destinati ad essere uniti, come pure nell'ipotesi di acquisto di un alloggio da accorpare al primo già acquisito in regime di favore, e pure l'acquisto di un'abitazione destinata ad ampliarne un'altra che non ha beneficiato del regime di favore perché non ancora vigente. Conforme anche la giurisprudenza (Cassazione, sentenze 563/1998 e 10981/2007).

Sulla questione dei benefici "**prima casa**" esiste però una questione che va attentamente valutata: se l'unione dei due appartamenti genera un immobile di lusso secondo i dettami del D.M. 2 agosto 1969 (es.

si superano i 240 mq di superficie calpestabile), prima del superamento dei 5 anni per la decadenza dal potere accertativo, l'acquirente perde i benefici chiesti nell'atto di compravendita, con applicazione anche delle sanzioni.

Maggiori perplessità le ho in tema di **IMU**.

Mentre la definizione che era data in ambito ICI (art.8, D.Lgs. 504/92) poneva l'accento sulla destinazione d'uso dell'immobile, a prescindere dal numero di immobili (più precisamente, definiva abitazione principale, l'immobile in cui dimorava abitualmente il contribuente con i componenti del suo nucleo familiare) ai fini IMU l'art.13, D.Lgs. 201/2011, invece, dispone che le agevolazioni per l'abitazione principale sono riservate alla sola unità immobiliare che

così

risulta iscritta (o potrebbe essere iscritta)

in catasto, adibita dal contribuente a dimora abituale

e in cui quest'ultimo risiede con la sua famiglia.

Come si può ben notare dal confronto delle due definizioni, nel caso dell'Ici vi era un chiaro riferimento alla destinazione dell'immobile, mentre non era contemplata alcuna precisazione in merito al numero d'immobili; nella definizione di abitazione principale riferita all'Imu invece, si può notare che

vi è

un preciso riferimento all'accatastamento (effettivo o potenziale) dell'immobile.

Con la locuzione "*unica unità immobiliare*" in tema di IMU, il Legislatore ha probabilmente inteso superare il sopracitato orientamento giurisprudenziale sul concetto di abitazione principale. Questo significa che a decorrere dal 1° gennaio 2012, in caso di due appartamenti contigui, l'accesso ai benefici per entrambi i fabbricati è consentito solo se il contribuente procederà alla loro fusione catastale (cosa impossibile nel caso in esame).

29 marzo 2014

Claudio Sabbatini