

Circolare prot. n. 186767 del 13 giugno 2008

Oggetto: chiarimenti in ordine alla nuova disciplina sull'Imposta comunale sugli immobili (ICI) in applicazione dell'articolo 1 del decreto legge 27 maggio 2008, n. 93. Esenzione dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dal soggetto passivo.

❖ Casi di esenzione dall'ICI

Con il decreto legge n. 93 del 27 maggio 2008, il legislatore ha introdotto una causa di esenzione dal pagamento dell'ICI per le unità immobiliari adibite dal soggetto passivo ad abitazioni principali, così come definite dal d. lgs. n. 504 del 1992 istitutivo dell'imposta, nonché per quelle ad esse assimilate dal Comune con Regolamento vigente alla data di entrata in vigore del decreto legge in parola.

Condizione essenziale per l'identificazione delle singole fattispecie è il concetto di "abitazione principale", come derivante dalla applicazione delle norme su menzionate, cui si aggiungono i casi di "assimilazione" identificati con regolamento comunale.

A tal proposito, si rammenta che: *per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, o la detiene a titolo di locazione finanziaria, vi risiede, intendendosi per tale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica.*

Per la esatta identificazione dell'ambito di operatività della nuova disciplina occorre fare riferimento al combinato disposto delle norme contenute nel citato decreto legge, nel richiamato d.lgs. n.504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché nel Regolamento ICI del Comune di Roma, dal quale **risultano configurabili le seguenti fattispecie cui applicare l'esenzione:**

- 1) Unità immobiliari adibite ad abitazione principale, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8, A9**, per le quali permane l'applicabilità delle detrazioni previste dai commi 2 e 3 dell'art. 8 del citato d. lgs. n. 504/92.

Nel primo caso si tratta della detrazione di 103,29 euro generalmente applicata a tutte le abitazioni principali.

Il secondo caso, richiamato dall' art. 8, comma 3, del citato d. lgs., riguarda l'ulteriore detrazione applicabile solo ove ricorrano le particolari condizioni del soggetto passivo previste dalla Deliberazione n. 59, 26 marzo 2008, adottata dal Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio, relativa alla determinazione delle aliquote per l'anno 2008.

- 2) Le pertinenze dell'abitazione principale si considerano parti integranti della stessa, se costituite da distinte unità immobiliari, limitatamente ad una per ciascuna categoria (categorie catastali C/2 e C/6), a condizione che l'unità immobiliare abitativa non comprenda già locali aventi le stesse funzioni.
- 3) Unità immobiliari, non locate, possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nello Stato, purché iscritti all'Anagrafe dei cittadini italiani residenti all'estero.
- 4) Unità immobiliari, non locate, 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.

Al fine della corretta identificazione dei soggetti passivi esentati, per coloro i quali rientreranno nella categoria in esame, a partire dall'anno corrente, permane l'obbligo di presentare una apposita comunicazione. Nelle more della predisposizione di uno specifico modulo, si dovrà fare ricorso al modello precedentemente utilizzato ai fini della sola applicazione della aliquota ridotta.

I nuovi modelli sono in corso di ultimazione e saranno distribuiti a tutti gli interessati entro il 15 luglio p.v..

- 5) Unità immobiliari possedute dal coniuge legalmente separato, proprietario e non assegnatario della casa coniugale, a condizione che non posseda altri immobili destinati ad abitazione principale situati nello stesso comune di ubicazione della casa coniugale.

In considerazione delle segnalate difficoltà di applicazione della fattispecie appena menzionata, si richiama l'attenzione sull'ambito di operatività della norma precisando quanto segue: l'esenzione ICI opera al ricorrere della **condizione essenziale** in cui deve versare il coniuge non assegnatario della casa coniugale di "*non essere titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale*". In merito al concetto di "immobile destinato ad abitazione", il Ministero dell'economia e delle Finanze - con Risoluzione n. 12/DF del 5 giugno 2008 - ha precisato come l'intento del legislatore fosse quello di richiamarsi all'immobile utilizzato dal soggetto passivo come *abitazione principale*. Pertanto, se il coniuge non assegnatario possiede nello stesso comune di ubicazione dell'ex casa coniugale un'altra abitazione data, ad esempio, in locazione e, quindi, non utilizzabile come abitazione principale, risulta comunque applicabile l'esenzione ICI per la ex casa coniugale. In aggiunta alla esenzione per la ex casa coniugale, il legislatore ha inteso riconoscere il diritto all'esenzione per il coniuge legalmente separato anche in relazione all'immobile da questi adibito ad abitazione principale, *a condizione che non sia ubicato nello stesso comune in cui è situata l'ex casa coniugale*.

In sostanza, il beneficio massimo riconosciuto al coniuge legalmente separato e non assegnatario della casa coniugale è quantificabile nella doppia esenzione riconosciuta sia per la ex casa coniugale (in proporzione alla quota di possesso), che per l'immobile adibito ad abitazione principale ubicato in un comune diverso da quello della ex casa coniugale.

- 6) Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

- 7) Unità immobiliari relative ad alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.
- 8) Unità immobiliari concesse in uso gratuito al coniuge, nonché a parenti e affini entro il secondo grado che le utilizzino come abitazione principale.

In particolare si precisa che, il rapporto di parentela rappresenta il vincolo tra persone che discendono da un soggetto comune, detto capostipite, quali ad esempio: genitori e figli, fratelli e sorelle.

Il grado di parentela si calcola contando le persone fino allo stipite comune, senza calcolare il capostipite.

Esempio: i fratelli sono parenti di 2° grado (fratello, padre che non si conta, fratello).

Per affinità si intende il rapporto che intercorre tra un coniuge ed i parenti dell'altro: cognati, suoceri, nuora, ecc..

Per calcolare il grado di affinità si deve tenere conto del grado di parentela che lega il coniuge ai suoi congiunti.

Esempio: genero e suocera sono affini di 1° grado in quanto tra la moglie e la madre della moglie c'è una parentela di primo grado.

Nessun rapporto lega gli affini di un coniuge con gli affini dell'altro coniuge (es. i consuoceri).

A titolo esemplificativo, si precisano i legami di parentela e affinità entro il 2° grado, calcolati secondo i criteri dettati dal codice civile:

Parenti di primo grado

- Figli e genitori

Parenti di secondo grado

- Fratelli e sorelle

- Nipoti e nonni

Affini di primo grado

- Suocero e genero, suocero e nuora

Affini di secondo grado

- marito e fratello della moglie, moglie e sorella del marito, ecc.

Si richiama l'attenzione sul caso relativo al legame di parentela "zii-nipoti", escluso dal beneficio della esenzione in quanto corrispondente al 3° grado, calcolato come: nipote, padre, nonno (che non si conta), zio.

Al fine della corretta identificazione dei soggetti passivi esentati, per coloro i quali rientreranno nella categoria in esame, a partire dall'anno corrente, permane l'obbligo di presentare una apposita comunicazione. Nelle more della predisposizione di uno specifico modulo, si dovrà fare ricorso al modello precedentemente utilizzato ai fini della sola applicazione della aliquota ridotta.

I nuovi modelli sono in corso di ultimazione e saranno distribuiti a tutti gli interessati entro il 15 luglio p.v..

- 9) Unità immobiliari acquistate al fine di essere destinate dal soggetto passivo a propria abitazione principale, ancorché questi non vi risieda anagraficamente, per un periodo massimo di 12 mesi.

❖ **Abrogazioni**

La nuova disciplina abroga espressamente la normativa prevista in relazione alla detrazione dell'1,33 per mille contenuta nei commi 2 bis e 2 ter dell'art. 8 del D. Lgs. 504 del 1992, così come modificato dalla citata legge 244 del 2007.

❖ **Rimborsi ai contribuenti**

I contribuenti che hanno già provveduto ad effettuare il versamento dell'ICI, relativamente ad immobili per i quali la nuova normativa ha disposto l'esenzione dal tributo, hanno diritto al rimborso dell'importo versato.

Il Comune, nel pieno rispetto dei diritti del contribuente, si impegnerà a predisporre quanto più celermente possibile il rimborso delle somme dovute. Al fine di semplificare ed accelerare la relativa procedura, con particolare riferimento al riconoscimento dei contribuenti aventi diritto al rimborso, gli stessi dovranno compilare un apposito modello contenente la segnalazione ed i dati necessari all'attivazione della procedura.

I modelli sono in corso di predisposizione da parte del Dipartimento II e saranno resi disponibili entro il 15 luglio p.v..

Per quanto concerne le modalità di rimborso:

- a) nella ipotesi in cui il contribuente che abbia versato indebitamente il tributo posseda solo l'immobile adibito ad abitazione principale, si procederà al rimborso delle somme versate previa presentazione della richiesta mediante apposito modello;
- b) nelle ipotesi in cui il contribuente che abbia versato indebitamente il tributo posseda altri immobili nel comune, si potrà procedere mediante compensazione sul saldo di dicembre, facendo ricorso ai relativi usuali modelli.

Saranno successivamente diffuse eventuali ulteriori informazioni che si dovessero rendere utili per la semplificazione delle modalità di applicazione della nuova disciplina in materia di esenzioni dal pagamento dell'imposta.