

ROMA



Dipartimento Risorse Economiche
Direzione per la Gestione dei Procedimenti
Connessi alle Entrate Fiscali
Il Direttore

Al Signor

Oggetto: Interpello del

CASO CONCRETO E PERSONALE

Con l'interpello di cui all'oggetto, l'istante dichiara che il Signor , è stato proprietario al 50% nonché nudo proprietario per il restante 50% (di cui è usufruttuaria la di lui madre Signora ...) di n... appartamenti siti in Roma in Via All'interno della suddetta struttura, il nucleo familiare riconducibile al Signor ha svolto e continua a svolgere, l'attività di gestione di "Casa vacanze",, per il tramite della società....., la cui compagini societaria è divisa tra

La società è da sempre amministrata dallache ricopre la carica di Amministratore unico sin dal

L'istante aggiunge che la compagine societaria e gestoria della si è sempre identificata con il nucleo familiare del Signor

In data..... il Signor è deceduto non lasciando alcun testamento. In applicazione delle norme sulla successione legittima, gli immobili siti in Roma in Viae le quote della società verranno devoluti per 1/3 allae per 2/3 pro quota ai tre figli.

La conseguenza che si avrà, una volta formalizzata l'accettazione dell'eredità è che l'assetto proprietario degli immobili andranno a coincidere in tutto e per tutto.

Dichiara, inoltre che la Signora ha provveduto al versamento della prima rata IMU 2020 entro il termine del 16 giugno 2020.

Aggiunge che a seguito della pandemia da Covid – 19 il settore turistico risulta essere tra quelli maggiormente colpiti e che il Governo al fine di fornire supporto ad un comparto trainante della nostra economia, oggi fortemente in crisi, ha inserito delle misure fiscali ad hoc tra cui l'articolo 177, comma 1, lett. b), del D.L. n. 34/2020 e l'articolo 78, comma 1, lett.b), del D.L. n. 104/2020 , che hanno previsto l'esenzione dal pagamento rispettivamente della prima e seconda rata dell'IMU per gli *“immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze , immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate”*.

L'istante aggiunge che in materia di IMU, a norma degli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n. 23/2011 il presupposto dell'imposta è rappresentato dal possesso degli immobili diversi dall'abitazione principale e che per i possessori di immobili bisogna intendere tanto i proprietari che i titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, ovvero superficie sugli stessi.

Chiede se l'esenzione IMU 2020 prevista dall'articolo 177 del D.L. n. 34/2020 e dall'articolo 78 del D.L. n. 104/2020 possa essere fruita in relazione agli immobili di cui la Signora, insieme ai figli, è proprietaria e all'interno dei quali, per il tramite della società svolge, sempre insieme ai figli, attività ricettiva, posto che si registra una sostanziale identità tra la compagine sociale della persona giuridica gestore della struttura ricettiva e le persone fisiche proprietarie degli immobili.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DALL'ISTANTE

L'istante ritiene che gli immobili devono essere esentati dal pagamento IMU 2020 in ragione del D.L.177 e del D.L. n. 34/2020. Aggiunge che la soluzione prospettata discende dall'analisi della *ratio* che sorregge l'esenzione in parola, la finalità del legislatore è quella di fare in modo che dell'esenzione possa beneficiare solo e soltanto chi ha subito un danno dalla crisi da Covid – 19. Pertanto, partendo dall'assunto che non sempre il gestore di una struttura ricettiva è anche il proprietario del relativo immobile, tale condizione normativa è posta al fine di evitare che, in caso di immobile locato, del vantaggio fiscale in parola possa fruire il titolare del fabbricato che percepisce il canone e dunque il locatore, soggetto diverso da colui il quale, a causa della chiusura dell'attività ricettiva, ha subito le perdite economiche dovute all'epidemia da Covid – 19.

Una volta formalizzata la successione del *de cuius*, i proprietari degli immobili saranno gli stessi soci della L'attività di casa vacanza è concepita come attività a gestione familiare, con l'esclusivo coinvolgimento e la piena partecipazione di tutti i soggetti del nucleo familiare.

L'istante ritiene che non sia dovuta l'IMU 2020 per gli immobili siti in Romae ciò in ragione della sostanziale identità tra i soggetti proprietari degli immobili ed i soggetti che svolgono l'attività di casa vacanze.

RISPOSTA DELL'UFFICIO

L'articolo 177 del Decreto legge del 19 maggio 2020, n. 34, e da ultimo l'articolo 78, comma 1, lett.b) , del D.L. n. 104/2020 hanno disposto l'esenzione dal pagamento della prima rata della nuova IMU 2020 (quota- Stato e quota-Comune) per gli immobili rientranti "*..nella categoria catastale D2, per gli immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, del bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate*"

L'esenzione della nuova IMU 2020 è prevista, quindi, esclusivamente per le categorie turistiche indicate nella norma sopra citata e a condizione che i relativi proprietari siano anche i gestori delle attività esercitate.

Nella fattispecie in esame gli immobili soggetti a tassazione non sono ricompresi nel patrimonio delle Società che gestisce l'attività ricettiva, bensì appartengono ai soggetti – persone fisiche – soci della stessa Società.

Detto ciò, appare evidente come l'unico limite posto dal legislatore per fruire del beneficio di cui trattasi – coincidenza tra il soggetto passivo IMU e il gestore dell'attività – non risulta rispettato ritenendosi inconferente *l'identità tra la compagine sociale della persona giuridica gestore della struttura ricettiva e le persone fisiche proprietarie degli immobili* con la condizione dettata dal legislatore; la presunta *sostanziale identità* tra i proprietari e la Società a cui è demandata l'attività commerciale e ricettiva di "casa vacanze" non trova riscontro nella normativa tributaria di riferimento, né, tantomeno, nell'articolo 78, comma 1, del D.L. n. 104/2020, convertito con Legge 13 ottobre 2020, n. 136.

Alla luce di quanto sopra, questa Amministrazione non concorda con l'interpretazione prospettata nell'interpello in oggetto.

La presente risposta viene resa ai sensi del Regolamento Generale delle Entrate approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 110, del 10 settembre 2020.

Distinti saluti.

Il Direttore
Claudio Saccotelli