

## **Interpello N.10 - 2015 (IMU - Immobile cat. catastale C3 in comodato d'uso gratuito alla Società X)**

Con l'istanza di cui all'oggetto concernente il pagamento dell'imposta municipale propria (IMU) su un immobile sito sul territorio comunale ha esposto il seguente

### **CASO CONCRETO E PERSONALE**

Gli istanti dichiarano di essere proprietari di un immobile sito in Roma, di categoria C/3, che è stato concesso in comodato d'uso gratuito alla società ..... della quale ciascuno possiede il 50% delle quote societarie. Dichiarano inoltre che il Sig. .... è amministratore unico della società sopra citata.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DALL'ISTANTE**

Riguardo al fatto sopra descritto gli istanti ritengono che per il pagamento dell'IMU relativamente all'immobile in categoria C/3, ricorrano le condizioni per l'applicazione dell'aliquota del 7,6 per mille. L'applicazione di tale aliquota agevolata infatti sarebbe conforme a quanto stabilito alla delibera n. 35 approvata dall'Assemblea capitolina in data 21/07/2014.

### **RISPOSTA DELL'UFFICIO**

In via preliminare si evidenzia come la delibera dell'Assemblea Capitolina 27 luglio 2014, n. 35 preveda l'applicazione dell'aliquota pari allo 0,76 per cento per le unità immobiliari, non produttive di reddito fondiario, appartenenti alle categorie catastali C1 (negozi e botteghe), C3 (laboratori per arti e mestieri) e D8 (per le sole autorimesse pubbliche), utilizzate direttamente dal soggetto passivo dell'IMU per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale, limitatamente ad una sola unità immobiliare per ciascun soggetto passivo.

Alla luce della normativa sopra riportata, pertanto, affinché possa usufruirsi dell'aliquota del 7,6 per mille occorre che ricorrano contestualmente due condizioni:

- 1) l'immobile (rientrante nelle categorie C1, C3 e D8) non deve essere produttivo di reddito fondiario;
- 2) l'unità immobiliare deve essere utilizzata direttamente dal soggetto passivo per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale.

Nel caso di specie il trattamento agevolato richiesto può riconoscersi solo qualora vi sia la compresenza dei due requisiti sopra descritti. In caso contrario, l'aliquota da applicare alla fattispecie sopra descritta è pari al 10,6 per mille.

Sul primo punto nulla si dice nell'istanza, mentre per la seconda condizione circa l'utilizzo diretto dell'immobile, a parere dello scrivente ufficio, occorre precisare che la norma sopra richiamata appare più restrittiva rispetto a quanto stabilito dalla disposizione che, sia pure con riferimento all'ICI, disciplinava la medesima fattispecie agevolativa. Ci si riferisce più precisamente all'articolo 1, punto A2) della Delibera 6/7luglio 2011, n. 47 con la quale l'Assemblea Capitolina determinava

le aliquote da applicare con riferimento all'ICI relativa all'anno 2011. Tale disposizione stabilendo che dovesse applicarsi l'aliquota del 4,6 per mille in luogo di quella del 7 per mille recitava che essa dovesse riguardare le "unità immobiliari adibite a negozi e botteghe (categoria catastale C/1), a laboratori per arti e mestieri (categoria catastale C/3) e autorimesse pubbliche (categoria catastale D/8), nel caso in cui il soggetto passivo dell'imposta sia il titolare dell'attività che in tali locali si esercita, ovvero sia il rappresentante legale o l'amministratore di una società di persone o a responsabilità limitata che nei suddetti locali svolge l'attività. Tale beneficio è esteso ai soggetti passivi d'imposta per la suindicata unità immobiliare che siano coniuge, convivente more uxorio, parenti o affini entro il secondo grado del titolare dell'attività e che alla stessa collaborino. Il beneficio è applicabile anche nel caso in cui il soggetto passivo dell'imposta sia una società di persone o a responsabilità limitata e l'unità immobiliare venga utilizzata dalla persona fisica, titolare dell'attività in tali locali esercitata, che al contempo sia il legale rappresentante o l'amministratore di tale società. La suddetta aliquota agevolata può essere applicata ad un solo immobile commerciale per ciascun soggetto passivo"

Alla luce del quadro normativo sopra delineato, giova sottolineare che l'agevolazione, di che trattasi, risulta applicabile nel caso in cui sussista coincidenza tra soggetto passivo e titolare dell'attività commerciale e/o artigianale. A parere dello scrivente Ufficio, nel caso di specie tale coincidenza non sussiste pertanto non può riconoscersi l'applicazione del trattamento agevolato richiesto e pertanto, l'aliquota da applicare alla fattispecie sopra descritta, sarà pari allo 10,6 per mille.

Tale interpretazione trova conforto nella giurisprudenza della Corte di Cassazione (si veda sen. n. 21332 del 7 agosto 2008) in cui è ribadito il principio secondo il quale l'agevolazione fiscale può essere riconosciuta solo se il contribuente abbia operato in conformità alle norme che la prevedono; inoltre l'interpretazione di tali norme, di natura eccezionale, deve essere rigorosa per rispetto del principio stabilito dall'articolo 14 delle disposizioni sulla legge in generale premesse al codice civile.

La presente risposta viene resa ai sensi dell'articolo 4 del Regolamento comunale avente ad oggetto "Disciplina delle modalità di esercizio del diritto di interpello" approvato con deliberazione C.C. n. 253 del 19 dicembre 2003.

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Il Direttore  
Paola Sbriccoli