

Circolare n. 111 del 25 Luglio 2018

Agevolazione prima casa: senza i consumi elettrici nessuna esenzione ICI/IMU/TASI

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che la Cassazione, con **sentenza n. 14793 del 07.06.2018**, ha confermato la **possibilità di disconoscere le agevolazioni prima casa previste in materia ICI (e IMU) nel caso in cui i consumi delle utenze siano troppo bassi**. Sulla base di tale pronuncia, quindi, la **presunzione di residenza** (basata sulle risultanze anagrafiche) può essere **superata** qualora i **consumi elettrici risultino particolarmente modesti**. Nel caso esaminato, i giudici d'appello hanno ritenuto che l'elemento presuntivo dei bassi consumi elettrici nel triennio, fosse una sufficiente fonte di convincimento, per ritenere superata la presunzione di residenza effettiva nel comune, fondata sulle risultanze anagrafiche, in quanto, elemento sintomatico di una presenza nell'abitazione (oggetto d'imposizione) non abituale. La decisione, assunta in materia ICI, può **trovare facile applicazione analogica anche in materia IMU e TASI**, considerata la **vicinanza dei presupposti** di esenzione previsti dalle rispettive discipline. Ricordiamo che, ai fini dell'applicazione dei benefici prima casa, **risulta necessario l'iscrizione al catasto quale abitazione** (si esclude l'applicazione dell'esenzione se l'immobile è inquadrate come ufficio o studio), fatta eccezione per gli immobili iscritti alle categorie A/1, A/8 e A/9.

■ Brescia
Via Creta,78
25124 Brescia
Sede legale

■ Calcinato
Via Don Minzoni, 21
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova
P.zza della Libertà, 13/b
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano
Via Vittor Pisani, 8
20124 Milano

■ Roma
Via A. G. Resti, 63
00143 Roma

Premessa

Con **sentenza n. 14793 del 07.06.2018** la Cassazione ha confermato la possibilità – da parte dell'Amministrazione Finanziaria – di disconoscere l'esenzione ICI sulla prima casa anche nel caso in cui il contribuente abbia **effettivamente richiesto ed ottenuto la residenza anagrafica**. Con la decisione in commento, in particolare, viene stabilito che gli elementi presuntivi ricavati dalle risultanze anagrafiche possono essere superati sulla base degli ulteriori elementi raccolti in sede di accertamento: nel caso di specie, **la media dei consumi elettrici ha rilevato un consumo particolarmente modesto, tale da poter considerare la presenza nell'abitazione non abituale**.

Il principio espresso con la decisione **potrebbe impattare anche sulle più recenti discipline IMU e TASI proprio a causa della "vicinanza" alla oramai abrogata disciplina ICI**. Si ritiene che la decisione possa impattare, in particolare, su quelle situazioni in cui il contribuente, residente anagraficamente in un'abitazione di sua proprietà, abbia la disponibilità di un diverso immobile frequentato abitualmente. In tal caso, sulla base della decisione in commento:

1. l'amministrazione finanziaria potrebbe **sindacare sulla spettanza dell'agevolazione** sull'abitazione principale sulla base (ad esempio) del **modesto livello di consumi**. In tal caso, l'abitazione dovrà considerarsi a **disposizione**;
2. l'immobile a **disposizione**, non essendo mai stata richiesta l'applicazione dell'esenzione sull'abitazione principale (proprio in funzione del fatto che il contribuente risulta residente presso altro immobile), non potrà beneficiare delle relative agevolazioni;
3. nel caso di **disconoscimento dell'esenzione sull'immobile**, il contribuente dovrà scontare il **livello di tassazione previsto per gli immobili a disposizione con riferimento ad entrambi gli immobili**.

La prima casa nella disciplina ICI, IMU e TASI

Come anticipato in premessa, gli effetti della pronuncia **Cass. n. 14793 del 07.06.2018**, resa in materia ICI, potrebbe **esplicare effetti anche con riferimento alla disciplina IMU/TASI**. Ciò in quanto le esenzioni/agevolazioni previste in materia di abitazione principale (dai più recenti tributi) possono considerarsi analoghe a quelle previste dalla previgente disciplina ICI.

■ Brescia
Via Creta, 78
25124 Brescia
Sede legale

■ Calcinato
Via Don Minzoni, 21
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova
P.zza della Libertà, 13/b
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano
Via Vittor Pisani, 8
20124 Milano

■ Roma
Via A. G. Resti, 63
00143 Roma

DISCIPLINA ICI

Con l'art. 1, del DL n. 93 del 27.05.2008 è stata disposta l'esenzione ICI prima casa. L'esenzione deve essere riconosciuta a **tutte le tipologie di immobili destinati ad abitazioni principale, ad eccezione di quelli appartenenti alle seguenti categorie catastali:**

CATEGORIE CATASTALI

A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/8	Ville
A/9	Castelli e palazzi eminenti

Per abitazione principale si intende quella nella quale **il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, ed i suoi familiari dimorano abitualmente** e che, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 1, comma 173, lettera b), della legge 27 dicembre 2006, n. 296, **si identifica, salvo prova contraria, con quella di residenza anagrafica**. Quest'ultima norma ha introdotto, infatti, una presunzione relativa che legittima l'equiparazione tra dimora abituale e residenza anagrafica, a condizione che venga dato spazio alla prova contraria, che deve essere fornita dallo stesso contribuente, il quale deve dimostrare di aver fissato la propria abitazione principale in un immobile diverso da quello di residenza anagrafica.

Per il **riconoscimento dell'esenzione** è necessario, quindi, che ricorrano, in linea generale, le seguenti condizioni:

1. la sussistenza della soggettività passiva in capo ad una persona fisica che possiede un immobile a titolo di proprietà o altro diritto reale;
2. l'iscrizione dell'immobile in una categoria catastale diversa da A/1, A/8 ed A/9;
3. la concreta destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale da parte dello stesso soggetto.

Queste condizioni debbono coesistere, in quanto la norma richiede che un particolare immobile si collochi in una posizione che lo relazioni da un lato ad un determinato soggetto e dall'altro ad un particolare scopo.

L'agevolazione **trova applicazione anche con riferimento alle pertinenze, nel limite (eventualmente) previsto dai regolamenti comunali.**

■ Brescia
Via Creta, 78
25124 Brescia
Sede legale

■ Calcinato
Via Don Minzoni, 21
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova
P.zza della Libertà, 13/b
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano
Via Vittor Pisani, 8
20124 Milano

■ Roma
Via A. G. Resti, 63
00143 Roma

DISCIPLINA IMU

Secondo quanto previsto dall'articolo 13 del DL n. 201/2011, l'imposta municipale propria **non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.**

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale **il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.** Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

DISCIPLINA TASI

L'esenzione, introdotta a decorrere dal 2016, riguarda anche la TASI e riguarda **sia le abitazioni principali non di lusso** (per gli immobili non classificati, quindi, nelle categorie A/01, A/08 e A/09), sia le **rispettive pertinenze.** Sul punto, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in data 30.05.2016, ha fornito alcune **specificazioni.** Viene chiarito che **la definizione di abitazione principale ai fini TASI è la medesima ai fini IMU,** pertanto si applicano **tutte le esclusioni IMU collegate all'assimilazione all'abitazione principale.**

Nel dettaglio, le ipotesi di assimilazione applicabili anche alla TASI sono le seguenti:

- **unità immobiliare posseduta da cittadini residenti all'estero iscritti all'AIRE** (a patto che l'abitazione non risulti locata o in comodato);
- unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei **soci assegnatari**, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a **studenti universitari** soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;

■ Brescia
Via Creta, 78
25124 Brescia
Sede legale

■ Calcinato
Via Don Minzoni, 21
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova
P.zza della Libertà, 13/b
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano
Via Vittor Pisani, 8
20124 Milano

■ Roma
Via A. G. Resti, 63
00143 Roma

- **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal **personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco**, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Osserva

Si segnala, inoltre, che **il tributo non risulta più applicabile agli occupanti dell'immobile nell'ipotesi di locazione abitativa: in questo caso verserà il tributo solamente il proprietario nella misura definita dal comune con regolamento.**

La disapplicazione della disciplina di favore

Come anticipato in premessa, la Cassazione ritiene legittimo l'operato dell'Ente accertatore che, al fine di verificare la residenza effettiva e quindi la spettanza delle agevolazioni, disconosce l'esenzione a fronte dei consumi elettrici rilevati nel periodo di osservazione.

Nel decidere sul caso esaminato, è stato preliminarmente osservato che, *"In tema di ICI, ai fini del riconoscimento dell'agevolazione prevista dal Decreto Legislativo n. 504 del 1992, articolo 8 per l'immobile adibito ad abitazione principale, le risultanze anagrafiche rivestono un valore presuntivo circa il luogo di residenza effettiva e possono essere superate da prova contraria, desumibile da qualsiasi fonte di convincimento e suscettibile di apprezzamento riservato alla valutazione del giudice di merito."*

Nel caso di specie, i giudici d'appello, con accertamento di fatto sufficientemente motivato, hanno ritenuto, che l'elemento presuntivo dei bassi consumi elettrici nel triennio, fosse una sufficiente fonte di convincimento, per ritenere superata la presunzione di residenza effettiva nel comune, fondata sulle risultanze anagrafiche, in quanto, **elemento sintomatico di una presenza nell'abitazione oggetto d'imposizione non abituale.**

■ Brescia
Via Creta,78
25124 Brescia
Sede legale

■ Calcinato
Via Don Minzoni, 21
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova
P.zza della Libertà, 13/b
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano
Via Vittor Pisani, 8
20124 Milano

■ Roma
Via A. G. Resti, 63
00143 Roma