

RISOLUZIONE N. 6



Ministero dell'Economia e delle Finanze

ROMA, 7 maggio 2002

DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE FISCALI

UFFICIO FEDERALISMO FISCALE

REPARTO V

Prot. 9322/2002/DPF/UFF

All'Associazione XYZ
84124 SALERNO

OGGETTO: Imposta comunale sugli immobili (ICI) – Abitazione principale costituita da due unità immobiliari.

Con la nota qui pervenuta per il tramite dell'Agenzia delle entrate – Direzione Centrale normativa e contenzioso, è stato formulato il quesito inteso a conoscere se un'abitazione costituita da due unità immobiliari accatastate separatamente con l'attribuzione di due distinte rendite catastali, possa essere considerata "abitazione principale" con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione per questa previste.

Al riguardo, si ritiene che in tal caso non sia corretto utilizzare come base imponibile la somma algebrica delle rendite risultanti in catasto e quindi applicare al risultato così ottenuto l'aliquota ridotta eventualmente deliberata dal comune e la detrazione spettante per l'abitazione principale. Del resto l'art. 8, comma 2, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, riconosce una detrazione dall'imposta dovuta pari a 103,29 euro (lire 200.000) per l'unità immobiliare adibita a dimora abituale del contribuente che la possieda a titolo di proprietà o che sia titolare di diritto reale di usufrutto, uso o abitazione sulla stessa. Per unità immobiliare si intende la più piccola entità da iscrivere in catasto, alla quale possa essere attribuita un'autonoma rendita catastale. Pertanto, non è

corretto affermare che il contribuente “dimora in un’unica unità immobiliare che si presenta divisa catastalmente con l’attribuzione di due rendite catastali” perché in tal caso ci si trova, in realtà, in presenza di due unità immobiliari che come tali vanno singolarmente e separatamente soggette ad imposizione, ciascuna per la propria rendita: una unità può essere assoggettata ad ICI come abitazione principale con applicazione delle agevolazioni e delle riduzioni per questa previste, l’altra invece va considerata come seconda abitazione, con l’applicazione dell’aliquota deliberata dal comune per tali tipologie di fabbricati.

Quindi, per poter usufruire per intero degli effetti sia dell’aliquota ridotta sia della detrazione sarebbe opportuno che il contribuente richieda l’accatastamento unitario dei due distinti cespiti.

IL CAPO DEL DIPARTIMENTO