



Dipartimento delle Politiche Fiscali

FEDERALISMO FISCALE

Risoluzione del 07/05/2002 n. 6

Oggetto:

Imposta comunale sugli immobili (ICI) - Abitazione principale costituita da due unita' immobiliari.

Sintesi:

Si forniscono chiarimenti in ordine all'assoggettamento all'ICI di un'abitazione costituita da due unita' immobiliari accatastate separatamente con l'attribuzione di due distinte rendite catastali.

Testo:

Con la nota qui pervenuta per il tramite dell'Agenzia delle entrate - Direzione Centrale normativa e contenzioso, e' stato formulato il quesito inteso a conoscere se un'abitazione costituita da due unita' 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 cosi' 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'unita' immobiliare adibita a dimora abituale del contribuente che la possieda a titolo di proprieta' o che sia titolare di diritto reale di usufrutto, uso o abitazione sulla stessa. Per unita' immobiliare si intende la piu' piccola entita' da iscrivere in catasto, alla quale possa essere attribuita un'autonoma rendita catastale. Pertanto, non e' corretto affermare che il contribuente "dimora in un'unica unita' immobiliare che si presenta divisa catastalmente con l'attribuzione di due rendite catastali" perche' in tal caso ci si trova, in realta', in presenza di due unita' immobiliari che come tali vanno singolarmente e separatamente soggette ad imposizione, ciascuna per la propria rendita: una unita' puo' 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.