

**ICI – AGEVOLAZIONI – ABITAZIONE PRINCIPALE
UNITA' IMMOBILIARE DISTINTAMENTE ISCRITTE AL CATASTO**

QUESITO

Un contribuente risulta proprietario di una abitazione che è contraddistinta catastalmente da due particelle edificiali, una sul comune catastale A) ed una sul catastale B)

L'immobile in questione è utilizzato dal proprietario, che risulti essere residente ad A), come abitazione principale, e lo stesso versa l'imposta, godendo della detrazione per l'abitazione principale, al comune di residenza.

La parte dell'abitazione insistente sul catastale di B) è da considerarsi anch'essa come abitazione principale, e quindi godere della rimanente detrazione data dalla differenza (20 euro) della detrazione tra il Comune A) (110 euro) e quella di B) (130 euro)?

PARERE

In relazione al parere richiesto, si ritiene che il contribuente non possa usufruire della detrazione per abitazione principale e dell'aliquota ridotta per due immobili distintamente iscritti in Catasto.

Ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 504/1992, per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel Catasto edilizio urbano. L'art. 5, comma 2, dello stesso decreto, prevede che per i fabbricati iscritti in Catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite, vigenti al primo gennaio dell'anno di imposizione, i moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal dall'articolo 52 del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (Dpr 131/1986).

Secondo l'articolo 8 del decreto legislativo 504/1992, per abitazione principale s'intende l'unità immobiliare adibita a dimora abituale del contribuente che la possiede a titolo di proprietà o che sia titolare di diritto reale di usufrutto, uso o abitazione sulla stessa. L'articolo 8 riconosce una detrazione dall'imposta dovuta da rapportare ai mesi durante i quali sussiste la destinazione ad abitazione principale. A seguito delle modifiche apportate dalla Finanziaria 2007, per abitazione principale va intesa quella in cui il contribuente ha la residenza anagrafica, salvo prova contraria. Lo prevede l'articolo unico, comma 173 lettera b) della legge 296/2006. Questa norma ha modificato l'articolo 8.

Dal tenore letterale delle disposizioni di legge citate, si rileva che questo tipo di trattamento non possa essere applicato per due unità immobiliari accatastate distintamente, quindi con subalterni diversi, ancorché intercomunicanti tra di loro e adibite ad abitazione principale del soggetto passivo Ici.

Trattandosi di unità immobiliari distintamente iscritte in Catasto, non è possibile considerarle come abitazione principale. Il contribuente, *ex lege*, è onerato di richiedere l'accatastamento unitario degli immobili, per i quali è attribuita in Catasto una distinta rendita, presentando all'ente una denuncia di variazione.

In questo senso si è espresso, tra l'altro, anche il Ministero dell'Economia e delle Finanze. Con la risoluzione n. 6/DPF del 7 maggio 2002, infatti, il Ministero ha chiarito che due o più unità immobiliari vanno singolarmente e separatamente soggette a imposizione, "**ciascuna per la propria rendita**". Dunque, solo una può essere assoggettata a Ici come abitazione principale con applicazione delle agevolazioni.

