

Nel caso particolare, ci si riferisce a due immobili attigui, con distinta iscrizione al catasto e quindi con due diverse [rendite catastali](#). In questa ipotesi, se si vuole godere per entrambe le unità immobiliari delle agevolazioni Imu previste per la prima casa, ci si dovrà rivolgere quanto prima al Catasto per richiedere la fusione catastale dei due immobili altrimenti, (a differenza di quanto avveniva con l'ICI) una delle due unità sarà considerata seconda casa e su di essa graverà l'applicazione dell'aliquota ordinaria.

Tale differenza di trattamento dell'Imu, rispetto all'Ici, trova la sua ragione nella differente definizione di abitazione principale che si pone alla base delle due imposte.

Definizione abitazione principale ai fini Ici (art.8 D.Lgs. 504/92)

La definizione di abitazione principale, così come proposta dall'**art.8 del D.Lgs. 504/92**, poneva l'accento sulla destinazione d'uso dell'immobile, a prescindere dal numero di immobili. Più precisamente, definiva abitazione principale, l'immobile in cui dimorava abitualmente il contribuente con i componenti del suo nucleo familiare.

Definizione di abitazione principale ai fini Imu (art.13 D.Lgs. 201/2011)

L'**articolo 13 del D.L. 201/2011** invece, dispone che le agevolazioni prima casa sono riservate alla sola unità immobiliare che così risulta iscritta (o potrebbe essere iscritta) in catasto, adibita dal contribuente a dimora abituale e in cui quest'ultimo risiede con la sua famiglia.

Come si può ben notare dal confronto delle due definizioni, nel caso dell'Ici vi era un chiaro riferimento alla destinazione dell'immobile, mentre non era contemplata alcuna precisazione in merito al numero d'immobili; nella definizione di abitazione principale riferita all'Imu invece, si può notare che vi è un preciso riferimento all'accatastamento dell'immobile.

AGEVOLAZIONI IMU CON IMMOBILI ATTIGUI

Scritto da Administrator
Lunedì 15 Giugno 2015 15:18 -

Basta pensare che, ai tempi in cui era ancora vigente l'Ici, anche la [Corte di Cassazione](#) aveva sposato questa interpretazione disponendo in alcune sentenze, il riconoscimento delle agevolazioni previste per la prima casa, per due immobili attigui e distinti in catasto ma destinati entrambi ad essere dimora abituale del contribuente e della sua famiglia (si veda sentenza 25902/2008 e sentenza 12269/2010).

Con l'Imu, invece, tutto cambia e, a confermare l'intento del Legislatore di voler sfuggire dalla tendenza espressa dalle succitate sentenze della Suprema Corte, è proprio il Dipartimento delle Politiche Fiscali con il contenuto della circolare n.3 del 2012.

Perciò, con l'entrata in vigore dell'Imu si cambia registro e ora, i contribuenti che vogliono vedersi riconoscere le agevolazioni per ambedue le unità immobiliari, dovranno **presentare formale domanda di fusione catastale all'Ufficio catastale competente per territorio**

Se non lo faranno, dovranno scegliere quale dei due immobili iscrivere come seconda casa assoggettandolo così all'imposizione dell'aliquota ordinaria

Nel caso in cui i due immobili attigui siano intestati a due soggetti diversi, situazione che non ne permette la fusione catastale, si potrebbe ricorrere all'accatastamento unitario ai fini fiscali.

L'accatastamento fiscale si ottiene all'Ufficio del Catasto competente, di annotare negli atti catastali le rendite che potrebbero essere attribuite agli immobili nel caso in cui avvenisse la loro fusione. Nessuna modifica quindi per quanto riguarda l'iscrizione in catasto delle due unità che rimane comunque distinta e separata, ciò che cambia è che l'imponibile su cui graverà l'aliquota ridotta sarà dato dalla sommatoria dei rispettivi imponibili riferiti ai due distinti immobili.

In conclusione, è importante sottolineare che i due tipi di fusione (catastale e fiscale) cominciano a produrre i propri effetti dalla data di registrazione in catasto e non hanno pertanto alcun effetto retroattivo.