Sentenza del 08/01/2024 n. 35 - Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Puglia Sezione/ Collegio 1

Testo

Intitolazione:

Niente benefici IMU prima casa per immobili contigui

Massima:

Ai fini del godimento dell'aliquota agevolata IMU per la prima casa, anche in relazione ad una unità immobiliare acquistata dal contribuente e contigua a quella già da lui originariamente posseduta, è sufficiente, oltre alla dimora abituale ed anagrafica del possessore e del suo nucleo familiare, la mera iscrivibilità (e non anche la effettiva iscrizione, poi comunque successivamente concretizzatasi) del complesso abitativo come unità singola nel catasto edilizio urbano. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Ciascun possessore di unità immobiliare, dimorante abitualmente e residente anagraficamente in essa, ha il diritto di beneficiare della suddetta agevolazione, senza però, intaccare l'elemento oggettivo ivi contemplato per godere del suddetto beneficio, rilevante nella specie e consistente nell'effettivo accatastamento unitario dei manufatti.

Testo:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La sig.ra XXXXXXXXX proponeva ricorso dinnanzi alla CTP di Bari avverso l'avviso di accertamento con cui il Comune di Monopoli, in relazione a due unità immobiliari ubicate alla XXXXXX di via XXXXXXX (identificate catastalmente al foglio XX, part. XXX, sub. XX e X) ed altre unità immobiliari ubicate in via XXXXXX nn. XX XX, determinava la maggiore IMU dovuta per l'anno 2015. La ricorrente eccepiva l'illegittimità della pretesa impositiva in quanto con riguardo agli immobili della traversa di via XXXXXXX si trattava di due unità immobiliari fuse ed adibite unitariamente ad abitazione principale mentre con riguardo agli immobili ubicati in via XXXXX gli stessi erano ancora in fase di ristrutturazione sicché l'IMU andava determinata solo in base al valore dell'area (ex art. 5 del d.lgs n. 504/92) e in ogni caso l'imposta andava al più calcolata nella misura del 50% ex art. 8, c. 2 del d.lgs n. 504/92 trattandosi di immobili inagibili ed inabitabili come risultava dalla relazione tecnica al permesso di costruire n. 3 rilasciato in data 11/1/2013.

Si costituiva in giudizio il Comune di Monopoli che controdeduceva nel merito delle doglianze espresse dalla ricorrente. Con riferimento alle unità immobiliari della traversa di via XXXXXXX precisava che la definizione di "abitazione principale" ai fini dell' IMU era diversa rispetto a quella per ICI. evidenziando in particolare che l'art.13, c. 2, del d.lgs n. 201/2001 definisce abitazione principale l'immobile iscritto o iscrivibile quale unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorino abitualmente e abbiano fissato la residenza anagrafica (l'ente aveva perciò esentato dall'imposta l'unità

immobiliare di maggior valore). Con riguardo alle unità ubicate in via XXXXXX nn. 18-23 evidenziava che la documentazione prodotta dalla ricorrente non comprovava la sussistenza di lavori edili per l'annualità accertata mentre da quanto risultava presso l'ufficio tecnico del Comune per l'anno 2015 era in corso di validità un permesso di costruire avente ad oggetto però lavori di manutenzione straordinaria, diversi dagli interventi edilizi che giustificavano l'applicazione dell'IMU sul solo valore dell'area; per tali immobili ubicati in via Cimino il Comune deduceva inoltre che non vi era stata la presentazione di alcuna dichiarazione IMU atta a far valere l'inagibilità, che gli interventi di manutenzione straordinaria assentiti erano inconciliabili con una situazione di inagibilità e che, infine, da sopralluogo eseguito nel giugno del 2019, a fini TARI, molti degli ambienti che costituivano i fabbricati di cu si sosteneva l'inagibilità, in realtà erano adibiti a deposito ed addirittura a *reception* di una struttura ricettiva.

La ricorrente presentava memorie con cui confutava le deduzioni difensive del Comune sostenendo che: lo stesso Comune aveva sollecitato l'Agenzia delle Entrate a considerare le unità catastali unificate come unica unità immobiliare, chiedendo l'aggiornamento catastale di cui al DM 19/4/94 n. 701 ed evidenziando che la variazione avrebbe avuto decorrenza dal 21/9/98; il permesso di costruire in corso di validità per il 2015 (PdC n.3/2013, rilasciato in data 11/1/2013) si riferirebbe non a lavori di ristrutturazione straordinaria, ma ad interventi di recupero e restauro conservativo, come attestato nella sentenza in materia di ICI per l'anno 2011 (CTP di Bari n. 148/2018); il sopralluogo effettuato dal Comune per determinare la superficie dell'immobile ai fini della TARI, era stato effettuato nel giugno del 2019 e, cioè, in un periodo decisamente successivo a quello in contestazione; non sussisteva l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU anche per gli immobili inagibili, come desumibile da alcune sentenze della Corte di cassazione (12015/2015 e 18453/2016).

Con sentenza n. 3130/2019 del 24.12.2019 la CTP di Bari, disattendendo l'invocata applicazione del giudicato favorevole formatosi in ordine all'annualità 2011 nella considerazione che *non possano assimilarsi l'IMU e l'ICI, atteso che non hanno presupposti impositivi uguali,* ha rigettato il ricorso compensando le spese di lite. Ha motivato la CTP, per quel che rileva in questa sede, che la *circostanza che di fatto ovvero in virtù di lavori effettuati negli anni le distinte unità immobiliari siano diventate un'unica abitazione, non ha rilievo se di tanto non vi è corrispondenza catastale;* che *da quanto risulta dalla documentazione dell'UTC, gli unici lavori in corso nel periodo di interesse sarebbero dei lavori di manutenzione straordinaria. degli edifici, sicuramente non rientranti nella normativa invocata dalla ricorrente al fine di ottenere la riduzione del 50% dell' imposta, beneficio applicabile per i fabbricati inagibili, inabitabili e di fatto non utilizzati.;* che *la circostanza rilevata in occasione di un sopralluogo effettuato, sia pure nel 2019, dal Comune per determinare la superficie ai fini della tassazione TARI - la maggior parte dei locali degli immobili era utilizzata per magazzini e depositi a servizio dell'attività ricettiva ed anche per la reception di "Palazzo Bregante", condotto dalla srl TURISMO - sembra smentire l'unicità dell'unità immobiliare e, soprattutto, la sua destinazione a residenza familiare*.

Con atto depositato in data 14.9.2020 la contribuente ha proposto appello avverso la decisione di primo grado eccependo il difetto di motivazione per aver riferito la questione della ristrutturazione degli immobili alle unità immobiliari site nella traversa di via Ariosto e non a quelle di via Cimino. Nel merito ha contestato la decisione di primo grado insistendo per l'esenzione IMU per entrambe le unità immobiliari di via Ariosto, invocando a tal fine l'efficacia retroattiva dell'aggiornamento catastale ai sensi di quanto disposto dai commi 336 e 337 dell'art. 1 della legge 311/2004. In ordine agli immobili ubicati in via Cimino la ricorrente, censurando la decisione della CTP di Bari, ha invocato l'applicazione del giudicato esterno formatosi, in riferimento all'anno d'imposta 2011, con la sentenza n. 148/2018 della CTP di Bari che ha ritenuto sussistenti i presupposti per l'applicazione della disposizione di cui all'art. 5, c. 6, del d.lgs. 504/1992 secondo cui in caso di esecuzione di lavori di ristrutturazione - come espressamente indicato, nel caso di specie, nelle condizioni speciali del permesso di costruire n. 3/2013 - la base imponibile si determina tenendo conto del valore dell'area di sedime, ove è in corso la ristrutturazione. In riferimento a tali immobili di via Cimino la ricorrente contesta la decisione di primo grado ritenendo sussistere, in ogni caso, i presupposti per la riduzione della base imponibile prevista dall'art. 8, comma 1, del D.lgs. 504/1992 in caso di inagibilità o inabitabilità: ciò sia in relazione all'esecuzione di interventi di ristrutturazione sia perché ritiene irrilevante la mancata dichiarazione ai fini IMU di tali immobili stante la conoscenza da parte del Comune dello situazione degli stessi; infine, la contribuente ritiene irrilevante

l'esito del sopralluogo effettuato dal Comune ai fini Tarsu trattandosi di verifica effettuata nel giugno 2019 a distanza di oltre quattro anni dall'anno oggetto di accertamento.

Il Comune di Monopoli, costituito in giudizio con atto depositato in data 23.12.2020, ha presentato in pari data controdeduzioni con cui ha confutato i motivi di appello. In ordine alle unità immobiliari di via XXXXX l'ente locale ha dedotto che le disposizioni di cui ai commi 336 e 337 dell'art. 1 della legge 311/2004 non interferiscono in alcun modo con la definizione IMU di abitazione principale, ed ha evidenziato che, in ogni caso, la nuova unità immobiliare (sub 79) è nata giuridicamente il 23-12-2016 dalla fusione e soppressione delle precedenti distinte unità (sub 36 e sub 42) e che solo da tale data, a prescindere dalla retrodatazione delle rendite, si verifica la condizione di unicità dell'unità immobiliare prescritta dalla norma IMU. In ordine alle unità immobiliari di via Cimino l'ente locale ha dedotto che il permesso di costruire n.3/2013, che si riferisce a lavori di ristrutturazione, non appare probatorio, ai fini dell'applicazione della disposizione di cui all'art. 5, co. 6 del d.lgs. 504/1992 sia per assenza della denuncia di inizio lavori sia perché l'unica particella catastale interessata da intervento di restauro e di risanamento conservativo riguardante il locale sito al piano terra di via Cimino n. 27 (fg 11 p.lla 1119 sub 3) è stato totalmente esentato dal pagamento dell'imposta, come emerge dallo stesso atto di accertamento impugnato mentre in ordine all'altra particella (fg 11 p.lla 1119 sub 13) i lavori da eseguire non erano configurabili (almeno la parte di lavori trasfusi nel PdC 3/2013), quali interventi di ristrutturazione e/o restauro e/o risanamento conservativo. Il Comune ha anche dedotto l'infondatezza del motivo di appello con cui la contribuente sostiene, in subordine, per gli immobili di via Cimino, l'applicazione della riduzione della base imponibile al 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201): in ordine a tale motivo il Comune ne ha chiesto parimenti il rigetto sostenendo che - in disparte la particella 1119, sub 3, per la quale è stata disposta l'esenzione totale - per nessuna delle ulteriori u.i.u., possono ritenersi provate le condizioni di inagibilità non superabili con interventi di manutenzione, stante la tipologia di lavori oggetto di autorizzazione (PdC 3/2013 e PdC 92/2013), né risulta provata la condizione di inutilizzo; condizione che risulta, invero, smentita per l'anno 2015 posto che dalla visura camerale emerge che la struttura ricettiva ivi ubicata ha avviato la propria attività in data 8.8.2014. Inoltre, il Comune ha dedotto il mancato adempimento dell'obbligo dichiarativo e la non operatività nella specie del giudicato esterno.

In data 2.12.2023 l'ente locale ha depositato memorie difensive con cui ha ribadito le deduzioni difensive rassegnate in sede di costituzione chiedendo il rigetto dell'appello della contribuente.

Il giudizio è stato trattato nella camera di consiglio del 14 dicembre 2023.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il motivo di appello con cui la contribuente si duole della decisione di primo grado per non aver ritenuto applicabile per entrambe le particelle catastali ubicate alla V^ traversa di via XXXXX l'esenzione per l'abitazione principale, è privo di fondamento.

La circostanza che le due unità immobiliari erano state da tempo unite tra di loro e di fatto utilizzate come unica abitazione non rileva ai fini dell'imposizione IMU.

Come chiarito da ormai pacifica giurisprudenza di legittimità l'agevolazione prevista per l'IMU dall'art. 13, c. 2, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, nella 1. 24 dicembre 2011, n. 214, si differenzia in modo evidente dalla previsione sull'ICI in tema di agevolazione relativa al possesso di abitazione principale. L'art. 13, comma 2, del citato d.l. n. 201/2011, statuisce che "*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 ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente*". Da ciò consegue, secondo la Corte di cassazione, la non applicabilità della giurisprudenza formatasi in tema di ICI, riferita ad unità immobiliari contigue che, pur diversamente accatastate, fossero destinate ad essere in concreto utilizzate come abitazione principale del compendio nel suo complesso. Tale più restrittiva interpretazione della norma agevolativa in materia di IMU è d'altronde conforme all'orientamento della

giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 23833/2017; Cass. n. 3011/2017) e costituzionale (Corte cost. 20 novembre 2017, n. 242) in ordine alla natura di stretta interpretazione delle norme agevolative (cfr. in ordine all'agevolazione IMU per l'abitazione principale Cass. n. 20368/2018, n. 17015/2019 e n. 34813/2022).

L'invocata applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1, cc. 336 e 337 della legge 311/2004 non rileva ai fini della suddetta agevolazione IMU per l'abitazione principale.

Invero le suddette disposizioni prevedono che l'ente locale possa chiedere ai proprietari di presentare atti di aggiornamento catastale mediante la procedura cd. Docfa quando verifica la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie. Nel caso di specie, invece, quel che rileva ai fini IMU è la circostanza che le unità immobiliari, per l'anno d'imposta 2015, risultano accatastate distintamente.

Né può giovare alla posizione della contribuente la circostanza che a seguito della notifica anche all'Agenzia del Territorio, della richiesta avanzata dal Comune ai proprietari di effettuare l'aggiornamento catastale, ed in assenza di iniziativa in tale senso dei proprietari stessi, l'Ufficio abbia rideterminato la rendita catastale con l'individuazione di un'unica particella catastale.

Invero, dalla visura storica dell'immobile datata 13.10.2020, depositata in giudizio dal Comune, emerge che l'accorpamento delle due precedenti particelle (foglio 19, part. 413, sub. nn. 36 e 42) con la creazione della nuova particella (n. 79) riferita ad un'unica unità immobiliare è stato disposto d'ufficio con validità dal 23.12.2016 ed il relativo atto di aggiornamento è stato notificato agli interessati in data 26.1.2017: né risulta che la contribuente nell'impugnare tale atto abbia contestato oltre alla maggior rendita attribuita, anche la decorrenza dell'intervenuto accorpamento (cfr. sent. CTP di Bari n. 876/2018, richiamata nella visura storica e consultabile nella banca dati delle decisioni).

Anche il motivo di appello, con cui la contribuente censura la decisione del primo giudice per non aver ritenuto applicabile per gli immobili di via Cimino la disposizione di cui all'art. 5, c. 6, del d.lgs. 504/1992, è privo di fondamento.

Tale norma dispone che "*In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*.

Nel caso di specie per l'anno 2015, secondo quanto documentato dalla contribuente, era in corso di validità il permesso di costruire n. 3/2013: dalla relazione tecnica esibita al Comune per descrivere i lavori oggetto di tale atto abilitativo emerge che si trattava di lavori di ristrutturazione riguardanti il locale ubicato in via Cimino n. 27.

Ciò premesso va evidenziato che tale locale assoggettato a lavori di ristrutturazione è stato completamente esentato dall'IMU per l'anno 2015, come emerge chiaramente dalla lettura della parte iniziale della pagina 2 dell'avviso di accertamento impugnato.

Per le altre unità immobiliari la contribuente non ha dimostrato che nell'anno 2015 fossero in corso di esecuzione lavori di ristrutturazione: per contro il Comune ha depositato gli elaborati grafici presentati dagli interessati a corredo della richiesta del permesso di costruire di che trattasi da cui emerge che, oltre ai lavori di ristrutturazione nel locale di via Cimino n. 27, gli altri lavori da completare, già rientranti nel precedente permesso di costruire, non erano configurabili quali lavori di ristrutturazione ma di manutenzione straordinaria ex art. 3, c.1, lett. b) del dpr 6 giugno 2001 n. 380 (apertura di finestrini o varchi di comunicazione tra le due unità; realizzazione di bagni e di scale di comunicazione tra i due livelli).

Quanto sopra porta a respingere anche l'invocata applicazione del giudicato esterno riguardante l'anno di imposta 2011: ciò in quanto il presupposto per ricondurre la base imponibile al valore dell'area dipende dall'esecuzione di lavori di ristrutturazione ossia da una situazione mutevole nel tempo, sicché quanto acclarato per un periodo d'imposta non può considerarsi sussistente anche nei periodi successivi.

Infine, anche il motivo di appello, con cui la contribuente lamenta il fatto che il primo giudice non ha accolto la richiesta subordinata di applicazione della disposizione di cui all'art. dall'art. 8, c. 1, del d.lgs. 504/1992, è infondato.

Tale disposizione stabilisce, con riguardo all'ICI, che "l*'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione*. Analoga norma è stata prevista per l'IMU dall'art. 13, comma 3, lett. b, del d.l. n. 201 del 2011.

Dalla piana lettura della norma emerge che affinché il contribuente possa avvalersi della riduzione al 50% dell'imposta deve presentare insieme alla dichiarazione IMU idonea documentazione atta a dimostrare l'inagibilità o inabilità del fabbricato.

Ma pur prescindendo dalla necessità di apposita richiesta di riduzione da parte del proprietario va evidenziato che secondo il consolidato orientamento della Corte di cassazione, *in tema di IMU, ai fini dell'applicazione della riduzione prevista dall'art. 13, comma 3, lett. b, del d.l. n. 201 del 2011 (conv. con modif. dalla l. n. 214 del 2011), devono considerarsi inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati, i fabbricati per i quali vengano a mancare i requisiti di cui all'articolo 24, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 e quindi, nello specifico, gli immobili che presentino un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria* (cfr. da ultimo Cass. civ., Sez. V, Ord., 24/02/2023, n. 5804). Nel caso di specie - in disparte la mancata presentazione di alcuna dichiarazione di inagibilità da parte dei proprietari degli immobili di che trattasi - le unità immobiliari di via Cimino - ad esclusione del locale al civico 27, esentato totalmente dall'imposizione - erano stati oggetto dei lavori di completamento previsti dal permesso di costruire n.3/2013 che, come si è visto, si configuravano come meri interventi di manutenzione straordinaria: di conseguenza non sussistevano i presupposti per l'applicazione della norma agevolativa di che trattasi.

A ciò va aggiunto che, come documentato dal Comune attraverso la visura camerale, la struttura ricettiva realizzata all'interno degli immobili siti in via Cimino risulta aver iniziato la propria attività sin dall'agosto del 2014; situazione questa di certo incompatibile con una condizione di inagibilità nel successivo periodo d'imposta.

Alla luce di quanto fin qui considerato, l'appello della contribuente va rigettato e confermata, con l'integrazione della suesposta motivazione, la sentenza di primo grado.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

rigetta l'appello proposto dalla contribuente avverso la sentenza della CTP di Bari n. 3130/2019 e conferma la legittimità dell'avviso di accertamento impugnato.

Condanna la contribuente al pagamento delle spese di giudizio che si liquidano nell'importo di ?. 300,00 oltre accessori di legge.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza