



Mercoledì 01/04/2009

IMMOBILI DEGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI: L'IMPOSTA ICI E' DOVUTA

A cura di: *Studio Commercialista Papaleo*

La Corte di Cassazione a Sezione Unite con sentenza n. 28160 del 26-11-2008 si è espressa sul regime di imponibilità ai fini dell'ICI per gli immobili degli Istituti Autonomi Case Popolari (ex IACP).

La Suprema Corte ha precisato che non può trovare applicazione il regime di esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett i) del D.Lgs 504/1992 per gli immobili utilizzati per l'attività di locazione a terzi da parte dello IACP. La Corte di Cassazione, in tal senso, richiama peraltro anche l'innovazione legislativa introdotta con il D.L. n. 93/2008 che "escludendo dall'imposta gli immobili IACP con decorrenza dal 1 gennaio 2008, comprova che tali immobili non godevano di alcuna esenzione nel previgente regime del D.Lgs. n. 504 del 1992, ma solo di una riduzione di imposta riconosciuta in ragione del valore sociale della attività svolta da tali enti?".

La sentenza affronta inoltre su un'eccezione attinente il diritto di superficie, ripetutamente sollevata dagli ex Istituti Autonomi Case Popolari avverso gli avvisi di accertamento ICI. Frequentemente è stato eccepito che per gli immobili costruiti su terreni di proprietà dei Comuni, sui quali era stato concesso il diritto di superficie lo IACP, non è soggetto passivo di imposta.

Le Sezioni Unite precisano: "In tema di imposta comunale sugli immobili e con riguardo al terreno comunale concesso in superficie a favore di un istituto o di una cooperativa edilizia per la costruzione di alloggi economici e popolari, l'edificazione del fabbricato rende applicabile l'ICI a carico di detti enti (e successivamente dei loro assegnatari), in veste di proprietari del manufatto che insiste sul suolo (o di parti di esso)". L'esistenza dell'immobile determina dunque l'imponibilità ICI in capo ai proprietari dello stesso a nulla rilevando l'esistenza e la formalizzazione della convenzione con cui il Comune ha attribuito il diritto di superficie. In tal senso le Sezioni Unite fissano un principio giuridico che contraddice recenti pronunce (Cass. Sent. 9834/2008).

I principi espressi dalle Sezioni unite civili della Cassazione, con la sentenza n. 28160 del 26 novembre 2008, hanno risolto delicati problemi interpretativi, con immediati effetti sul contenzioso ancora in corso. L'orientamento della Corte di cassazione è stato prontamente recepito dalla Commissione Tributaria Provinciale di Roma con sentenza 161/01/09 depositata il 23-03-2009.
Cassazione SS.UU. Sent. 28160 del 26-11-2008

Nicola Papaleo

Nicola Papaleo