

## RISOLUZIONE N. 5/DPF



**MINISTERO  
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**  
DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE FISCALI  

---

UFFICIO FEDERALISMO FISCALE

Roma, 18 ottobre 2007

Prot. 25376 /2007/DPF/UFF

**OGGETTO:** Imposta comunale sugli immobili, ICI. Soggettività passiva. Immobile concesso in locazione con patto di futura vendita e riscatto. Immobile assegnato con provvedimento giudiziale al coniuge separato o divorziato. Quesito.

Con il quesito in oggetto, sono stati chiesti chiarimenti in ordine alla soggettività passiva ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

In particolare, il Comune X chiede se sono obbligati al pagamento del tributo, ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, l'assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica concesso in locazione con patto di futura vendita e riscatto ed il coniuge, separato o divorziato, assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento giudiziale.

Al riguardo, si osserva che, per la soluzione dei quesiti proposti, è di fondamentale importanza la qualificazione del diritto che sorge in capo a tali soggetti. Da ciò, infatti, dipende il riconoscimento o meno della soggettività passiva ai fini dell'ICI nei loro riguardi.

Con riferimento alla prima questione, occorre precisare che la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 654 del 14 gennaio 2005, ha affermato che in capo all'assegnatario nasce soltanto un diritto personale di credito nei confronti del locatore e non un diritto reale di godimento. In conseguenza di ciò, il locatario con patto di futura vendita non è tenuto al pagamento dell'ICI, poiché l'art. 3, comma 1, del D.Lgs. n. 504 del 1992, individua tra i soggetti passivi del tributo solo i titolari del diritto di proprietà o di un altro diritto reale sugli immobili.

Per quanto concerne, invece, la problematica relativa all'assegnazione della casa coniugale, la Suprema Corte ha riconosciuto anche in questo caso all'assegnatario soltanto un diritto di natura personale. Si deve sottolineare a questo proposito che la Corte di Cassazione nella sentenza n. 6192 del 16 marzo 2007, confermando quanto già espresso nella sentenza n. 18476 del 5 luglio 2005, ha affermato che il *"il diritto riconosciuto al coniuge, non titolare di un diritto di proprietà o di godimento, sulla casa coniugale, con il provvedimento giudiziale di assegnazione di*

*detta casa in sede di separazione o divorzio, ha natura di atipico diritto personale di godimento e non già di diritto reale”.*

Il principio in questione era stato del resto già sostenuto dall'amministrazione finanziaria sin dalle istruzioni relative alla compilazione della dichiarazione ICI per l'anno 2004, in cui è stato eliminato il coniuge assegnatario dall'elenco dei soggetti tenuti alla presentazione della dichiarazione ed è stato poi esplicitamente confermato con nota n. 4440/2007/DPF/UFF del 3 aprile 2007. In tale nota si è sostenuto, inoltre, che il coniuge non assegnatario della casa coniugale, se titolare del diritto di proprietà sulla stessa, deve pagare l'imposta senza poter usufruire dell'aliquota ridotta e della detrazione per abitazione principale, poiché, ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.Lgs. n. 504 del 1992 - modificato dall'art. 1, comma 173, lettera *b*), della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente ha la dimora abituale, che, salvo prova contraria, coincide con la residenza anagrafica dello stesso soggetto.

Nella suddetta nota, tuttavia, è stato chiarito che i comuni possono, attraverso una norma regolamentare, estendere il beneficio della detrazione e dell'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale anche agli immobili dei soggetti passivi che, a seguito di provvedimento giudiziale di separazione o divorzio, non siano assegnatari della casa coniugale.

Secondo i chiarimenti forniti, tale disposizione regolamentare non sarebbe in contrasto con la norma contenuta nell'art. 59, comma 1, lettera *e*), del D. Lgs. n. 446 del 1997, in cui si prevede che i comuni possano considerare abitazioni principali, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, solamente quelle concesse in uso gratuito ai parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela, senza fare alcuna menzione agli affini o ai coniugi.

L'introduzione di detta disposizione, rientra, infatti - come anche affermato nella recente nota n. 1184/2007/DPFUFF - nel più ampio potere regolamentare riconosciuto *“in via generale agli enti locali dall'art. 52 dello stesso D. Lgs. n. 446 del 1997”*.

IL CAPO DEL DIPARTIMENTO

Fabrizio Carotti