



Città di Portogruaro

Provincia di Venezia

ED0002037

16 GEN. 2014

Al Sig. Rambuschi Pietro
Consigliere Comunale
Via degli Spalti n° 11
PORTOGRUARO

OGGETTO: Risposta all'Interrogazione dell'11.01.2014
prot. n° 0001261 del 13.01.2014 inerente la normativa IMU.

Gentile Consigliere, nella sua interrogazione prot.n. 0001261 del 13.01.2014, vengono confusi e sovrapposti due distinti istituti giuridici: il diritto d'abitazione e il comodato gratuito ai parenti.

Parliamo innanzitutto del diritto di abitazione. Nell'IMU, come già prima nell'ICI, soggetto passivo d'imposta è il proprietario o il titolare di un diritto reale minore su fabbricati, terreni ed aree edificabili (art. 9 D.lgs. n° 23/2011).

Il diritto di abitazione, che consiste nel diritto di abitare una casa (art. 1022 c.c.) è un vero e proprio diritto reale.

Per principio incontestabile di natura civilistica (art. 922 c.c.), la proprietà e gli altri diritti reali si costituiscono esclusivamente nei modi stabiliti dalla legge. Quando questi diritti reali hanno ad oggetto beni immobili, come tutti quelli che costituiscono oggetto d'imposta nell'IMU/ICI, e vengono trasferiti con un contratto si richiede un atto pubblico (art. 1350 c.c.) che deve essere reso pubblico con la trascrizione (art. 2643 e art. 2657 c.c.) presso i registri immobiliari.

Il diritto di abitazione, come tutti gli altri diritti reali, può essere costituito solo nei modi di legge. Ad esempio viene costituito "ex lege" cioè direttamente dalla legge il diritto di abitazione sulla casa coniugale in favore del coniuge superstite (art. 540 c.c.). Viene costituito sempre per legge un diritto di abitazione in capo al coniuge assegnatario della casa coniugale in sede di separazione o divorzio (art. 4 comma 12 quinquies D.L. n° 16/2012). Al di fuori di questi casi in cui il diritto di abitazione sorge per volontà di legge, perché possa costituirsi per volontà delle parti occorrono le regole sopra esposte: atto scritto e pubblico, da trascriversi presso i registri immobiliari. Non vi è alcun modo perché la dottrina (i fiscalisti) o la giurisprudenza affermino che il diritto di abitazione possa essere costituito "con una scrittura privata con data certa dell'ufficio postale o registrazione dell'Agenzia delle Entrate" in quanto si tratta di interpretazioni contrastanti con la legge e pertanto inaccettabili e finora in realtà mai riscontrate.

L'altro istituto è il comodato gratuito che consiste in un diritto non reale ma personale di godimento di un bene (art. 1803) il quale può essere costituito anche senza particolari formalità ed

essere registrato per avere data certa. Nella disciplina dell'IMU, come prima per l'ICI, il comodato può avere valore se ed in quanto i Comuni decidano di assimilare all'abitazione principale gli immobili abitativi concessi a determinate condizioni in uso gratuito ai parenti sulla base della facoltà introdotta dall'art. 2 bis del d.l. n° 102/2013 convertito dalla legge n° 124/2013. In questi casi in capo al comodatario non si costituisce nessun diritto reale di abitazione ma solo un diritto personale di credito nei confronti del proprietario dell'immobile.

Il Comune di Venezia, che viene portato ad esempio, in realtà ha semplicemente introdotto questa assimilazione ai fini IMU degli immobili ad uso abitativo concesso ai parenti di primo grado nel limite di n° 1 unità, stabilendo che per ottenere la predetta agevolazione il contribuente debba presentare un'autodichiarazione. Nulla a che vedere pertanto con il diritto reale di abitazione che qui non viene in alcun modo in rilievo né viene richiamato.

Come si può ricavare dalle informazioni fin qui rese, la scelta della forma per la costituzione di un diritto di abitazione non coinvolge questioni né dottrinali né giurisprudenziali e tanto meno politiche che possono essere prese dall'Amministrazione, ma dalla semplice e mera applicazione della disciplina di legge, di derivazione civilistica in materia di forma dei contratti e degli atti. Distinti saluti.



Il Sindaco
Antonio Bertocello