

Esenzione Imu, esclusa l'equiparazione automatica tra alloggi sociali ed Erp

Imposte sulla casa

L'accesso al beneficio risulta vincolato dall'accertamento dei requisiti dell'immobile

Ketti Baraldo

Con la sentenza 902/2023 la Corte di giustizia tributaria del Veneto ha fatto chiarezza su una questione, l'esenzione Imu per gli alloggi sociali, che negli ultimi anni ha generato un contenzioso significativo per l'interpretazione che gli enti di edilizia residenziale pubblica hanno avanzato dell'articolo 13 del Dl 201/2011.

Nel chiedere il riconoscimento dell'esenzione Imu per i propri alloggi di edilizia residenziale pubblica (case popolari) l'Ater, nel giudizio contro l'avviso di accertamento emesso dal Comune, ha invocato l'articolo 13, comma 2, lettera b, Dl 201/2011 secondo cui l'Imu non si applica «ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008».

La difesa della contribuente, quindi, muoveva dall'assunto che nella definizione di alloggio sociale doversero rientrare anche e soprattutto gli alloggi Erp (case popolari).

Ater, in quanto qualificabili come alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp), assoggettandoli a Imu e riconoscendo, al contempo, una detrazione d'imposta di 200 euro.

Nella sentenza, la Corte di giustizia tributaria ha accolto la tesi dell'ente locale rilevando come dall'interpretazione letterale della disposizione si possa desumere la volontà del legislatore di accordare alle case popolari assegnate dagli Ater il solo beneficio della detrazione d'imposta.

Al contempo i giudici d'appello, richiamando un precedente della Ctr Lombardia (sentenza 2828/2022), hanno escluso che si possano equiparare in automatico gli alloggi sociali agli alloggi Erp rilevando, per il riconoscimento del diritto all'esenzione, la necessità che la contribuente fornisca la prova in giudizio della sussistenza dei requisiti dell'articolo 1 del Dm 22 aprile 2008, in relazione a ogni immobile assegnato.

Nel respingere il ricorso della contribuente, la Corte di giustizia tributaria ha ribadito che, per qualificare un'unità abitativa come alloggio sociale, è imprescindibile l'accertamento concreto delle sue caratteristiche e che, trattandosi di un'ipotesi di esenzione, spetta al contribuente l'assolvimento dell'onere probatorio.

È un precedente importante che pone le basi per la risoluzione di quello che appare essere un equivoco: l'edilizia residenziale sociale (*social housing*) è uno strumento che non si è sostituito ma si è aggiunto a quello

Il Comune si è costituito in giudizio, dando evidenza della differenza tra le due categorie di alloggi (sociali ed Erp) e rilevando come il legislatore del 2013, allorquando ha sostituito il comma 10 dell'articolo 13 Dl 201/2011, abbia chiaramente inteso disciplinare in modo speciale la categoria degli alloggi assegnati dalle

disciplinato dalla legge 457/1978 sull'edilizia residenziale pubblica e non si rivolge alle famiglie disagiate, per le quali sono previsti interventi di edilizia sovvenzionata, ma a quelle con reddito medio basso, al di sopra della soglia di povertà, che faticano a pagare un affitto a prezzi di mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA