ICI – Fabbricato costruito su un terreno in diritto di superficie

10 Marzo 2004

Il titolare di un diritto di superficie su un`area edificabile, qualora proceda alla costruzione sulla stessa di un fabbricato, diventa soggetto passivo ICI in qualità di proprietario dell`edificio e non, invece, come titolare del diritto.

Così si è espressa la Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, con la **Sentenza 9 dicembre 2003, n.18759**.

In particolare la Suprema Corte, confermando il proprio orientamento già espresso in materia, ha ribadito che in presenza di un`area edificabile concessa in diritto di superficie, è soggetto passivo ICI il titolare del diritto stesso e non invece il nudo proprietario, ai sensi dell`art.3 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (che infatti, con efficacia dal 1° gennaio 1998, annovera esplicitamente tra i soggetti passivi dell`imposta i titolari di un diritto di superficie). Quando, poi, a seguito dell`esercizio delle facoltà accordate dalla legge, il superficiario procede alla costruzione di un edificio di cui diviene proprietario, la sua posizione in ordine all`ICI non viene più definita in base alla qualità di titolare del diritto di superficie, ma in base alla sua condizione di proprietario dell`edificio.

Infatti, a parere della Cassazione, con la costruzione viene meno l`assoggettamento ad ICI del terreno e sorge un nuovo presupposto impositivo costituito dal fabbricato, che appartiene al superficiario e non al nudo proprietario.

L`ICI, quindi, rimane comunque a carico dello stesso soggetto che però, a seguito della costruzione del fabbricato, deve versare e calcolare l`imposta dovuta non più in relazione all`area, sulla quale ha un diritto di superficie, bensì con riferimento all`edificio di cui è proprietario.

3988-Sentenza 9 dicembre 2003, n.18759.pdfApri