

Stop al versamento se gli enti non hanno revocato il trattamento agevolato del 2012

# Anziani e disabili, il comune decide sulla prima rata Imu

Pagine a cura  
DI SERGIO TROVATO

**A**bolita la prima rata Imu anche per anziani, disabili e residenti all'estero se i comuni non hanno revocato per l'anno in corso il trattamento agevolato riconosciuto nel 2012 per gli immobili da loro destinati ad abitazione principale o intendono concederlo per il 2103. Il nuovo dl sull'imposizione immobiliare e la finanza locale, infatti, prevedono l'abolizione della prima rata Imu per tutti gli immobili per i quali a giugno era stata disposta la sospensione del pagamento dell'acconto. Quindi, la cancellazione del pagamento si estende agli immobili assimilati all'abitazione principale. Tuttavia, è escluso che il beneficio possa essere applicato a due o più immobili, anche se utilizzati di fatto come abitazione principale, se non accorpati catastalmente. Così come non è consentito che, quantomeno nello stesso comune, uno dei coniugi trasferisca la propria residenza o dimora abituale per non pagare l'imposta. Le agevolazioni sono rivolte al nucleo familiare.

**Anziani, disabili e residenti all'estero.** Chi fruisce del trattamento agevolato, anche se a seguito dell'assimilazione degli immobili all'abitazione principale operata dai comuni, non è tenuto a pagare l'Imu. E gli immobili posseduti da anziani, disabili e residenti all'estero possono essere assimilati. Per il dipartimento delle finanze del ministero dell'economia (circolare 2/2013), considerata la finalità del legislatore di assicurare un regime di favore per l'abitazione principale e relative pertinenze, sia nel caso che l'assimilazione venga disposta per il 2013 «sia in quello in cui la stessa è stata effettuata nel 2012 e non è stata modificata nel 2013, l'assimilazione in questione determina l'applicazione delle agevolazioni». Compresa l'abolizione del pagamen-

to della prima rata Imu.

I comuni, in effetti, possono estendere o ampliare i benefici per la prima casa. Non scontano l'Imu come seconda casa gli immobili posseduti da anziani o disabili e residenti all'estero se il comune li ha assimilati o li assimila all'abitazione principale. L'articolo 13 del dl 201/2011 prevede che il trattamento agevolato possa essere concesso per le unità immobiliari possedute, a titolo di proprietà o usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, nonché per quelle possedute, a titolo di proprietà o usufrutto, in Italia dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello stato, a condizione che non risultino locate. Va posto in rilievo che, come per l'Ici, il nudo proprietario non è tenuto a pagare l'Imu. Soggetti passivi sono sempre l'usufruttuario, i titolari dei diritti di uso, abitazione e così via.

**Esenzione solo per un immobile.** Secondo il dipartimento delle finanze del ministero dell'economia (circolare 3/2012) l'abolizione del pagamento vale solo per un immobile, in quanto per abitazione principale s'intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Il contribuente può fruire delle agevolazioni «prima casa» per un solo immobile, anche se utilizza di fatto più unità immobiliari distintamente iscritte in catasto, a meno che non abbia provveduto al loro accatastamento unitario. I singoli fabbricati vanno assoggettati separatamente a imposizione, ciascuno per la propria rendita. È il contribuente a scegliere quale destinare a abitazione principale.

Si ritiene non corretta la tesi ministeriale, poiché anche per l'Imu, come per l'Ici, il contri-

bute dovrebbe avere diritto al trattamento agevolato qualora utilizzi contemporaneamente diversi fabbricati come abitazione principale, visto che l'articolo 13 richiede che si tratti di un'unica unità immobiliare iscritta o «iscrivibile» come tale in catasto. Dovrebbero essere sufficienti due requisiti: uno soggettivo e l'altro oggettivo. Nello specifico, le diverse unità immobiliari devono essere possedute da un unico titolare e devono essere contigue. Del resto, la Cassazione più volte ha affermato

che ciò che conta è l'effettiva utilizzazione come abitazione principale dell'immobile complessivamente considerato, a prescindere dal numero delle unità catastali. Peraltro, per i giudici di legittimità, gli immobili distintamente iscritti in catasto non importa che siano di proprietà di un solo coniuge o di ciascuno dei due in regime di separazione dei beni. A patto che il derivato complesso abitativo utilizzato non trascenda la categoria catastale delle unità che lo compongono. Secondo la Cassazione, una interpretazione contraria non sarebbe rispettosa della finalità legislativa di ridurre il carico fiscale sugli immobili adibiti a «prima casa». La tesi della Cassazione, però, si pone in contrasto con quanto affermato anche in passato dal ministero delle finanze (risoluzione 6/2002) sui presupposti richiesti per usufruire del trattamento agevolato Ici. Il ministero ha infatti precisato che due o più unità immobiliari vanno singolarmente e separa-



tamente soggette a imposizione, «ciascuna per la propria rendita». Solo una dovrebbe essere considerata anche per l'Imu come abitazione principale. Il contribuente, per usufruire dell'agevolazione, dovrebbe richiedere l'accatastamento unitario degli immobili, per i quali è attribuita in catasto una distinta rendita, presentando all'ente una denuncia di variazione.

**Agevolazioni per il nucleo familiare.** L'esenzione Ici per l'abitazione principale spettava per l'immobile adibito a dimora abituale del contribuente e dei suoi familiari. Non a caso la Corte di cassazione, con la sentenza 14389 del 15 giugno 2010, aveva affermato che nel caso in cui un coniuge avesse

trasferito la propria residenza in un altro immobile non avrebbe avuto più diritto all'agevolazione fiscale, a meno che non avesse dimostrato di essersi separato legalmente.

In realtà, anche se la questione del comportamento elusivo eventualmente posto in essere da uno dei coniugi ha formato oggetto di contrastanti pronunce giurisprudenziali, l'articolo 8 del decreto legislativo 504/1992 limitava il beneficio fiscale alla dimora abituale della famiglia. Secondo la Cassazione, infatti, l'ubicazione della casa coniugale «individua presuntivamente la residenza di tutti i componenti della famiglia», «salvo che» (si aggiunge opportunamente) «tale presunzione sia superata dalla prova» che lo «dello spostamento... della propria dimora

abituale» sia stata causata dal «verificarsi di una frattura del rapporto di convivenza». Lo stesso concetto di «nucleo familiare» viene riproposto per l'Imu, anche se le modifiche apportate alla norma istitutiva dell'imposta suscitano dei dubbi sugli effetti antielusivi che la Cassazione aveva riconosciuto alla disciplina Ici. L'articolo 13 del dl Monti (201/2011) stabilisce che per abitazione principale si intende l'immobile «nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente». Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano fissato la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nello stesso territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale, e relative pertinenze, si applicano per un solo immobile. La formulazione un po' contorta di questa disposizione lascia aperta la porta a possibili comportamenti elusivi, in quanto esclude che due coniugi possano fruire di una doppia esenzione solo se gli immobili sono ubicati nello stesso comune. Quindi, se il trasferimento formale della residenza da parte di uno dei coniugi avviene in una seconda casa, ubicata in una località di mare o di montagna diversa da quella di residenza dell'altro coniuge, non vi sarebbe alcun impedimento a fruire due volte dello stesso beneficio fiscale: entrambi non pagherebbero la prima rata Imu. In questo caso i comuni potrebbero contestare la sussistenza di uno dei requisiti richiesti dalla legge, qualora possano dimostrare che la seconda casa non viene utilizzata di fatto come dimora abituale.

— © Riproduzione riservata —

### Caso per caso

Anziani, disabili e residenti all'estero	Anziani, disabili e residenti all'estero non pagano l'Imu se i comuni hanno assimilato o intendono assimilare i loro immobili all'abitazione principale
Anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari	Possono fruire dell'abolizione della prima rata Imu le unità immobiliari possedute, a titolo di proprietà o usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, e quelle possedute, a titolo di proprietà o usufrutto, in Italia dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello stato, a condizione che non risultino locate
Abolizione per un solo immobile	L'abolizione del pagamento vale solo per un immobile, in quanto per abitazione principale s'intende l'immobile, «iscritto o iscricabile nel catasto edilizio urbano» come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente
Utilizzo di più unità immobiliari	Il contribuente può fruire delle agevolazioni «prima casa» per un solo immobile, anche se utilizza di fatto più unità immobiliari distintamente iscritte in catasto, a meno che non provveda al loro accatastamento unitario
Imposizione autonoma dei fabbricati in base alla rendita	I singoli fabbricati vanno assoggettati separatamente a imposizione, ciascuno per la propria rendita
Vale la scelta del contribuente	La scelta dell'immobile da non assoggettare al pagamento spetta all'interessato
Dimora e residenza dei coniugi nello stesso comune	Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare fissino la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nello stesso territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale, e relative pertinenze, si applicano per un solo immobile
Doppia esenzione per immobili ubicati in comuni diversi	I coniugi possono fruire di una doppia esenzione solo se gli immobili non sono ubicati nello stesso comune
Potere di accertamento dei comuni	I comuni possono contestare l'agevolazione se la seconda casa non viene utilizzata di fatto come dimora abituale
Esonero pagamento terreni agricoli	Sono esonerati dal pagamento i terreni agricoli anche se non condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali
Nozione di terreno agricolo	È ricompreso nella nozione di terreno agricolo anche quello che non viene condotto direttamente da un coltivatore o imprenditore agricolo professionale
Benefici estesi alle società agricole	I benefici fiscali sui terreni agricoli non sono più limitati alle persone fisiche, ma si applicano anche alle società agricole (società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile)
Pagamento terreni incolti	Sono tenuti al pagamento i titolari di terreni incolti

