Analisi e commenti

Collegato alla legge di bilancio - 3 Esente Imu una sola casa, a scelta

20 Dicembre 2021

I coniugi che hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi devono decidere in relazione a quale dei due intendono fruire dell'agevolazione

immagine generica illustrativa

La legge di conversione del decreto fiscale 146/2021 (**Atto Camera 3395**) collegato al Bilancio 2022, in attesa di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, prova a mettere la parola fine alla controversa questione relativa all'esenzione Imu per l'abitazione principale e relative pertinenze, che ha dato origine a un copioso contenzioso. Il nuovo articolo 5-*decies*, infatti, stabilisce che, se i componenti del nucleo familiare risiedono in case diverse, l'esclusione dall'assoggettamento al tributo è applicabile soltanto a una di esse, a scelta degli stessi membri del nucleo familiare. Ciò anche nel caso in cui gli immobili siano ubicati in comuni diversi.

La questione controversa

La disposizione normativa "attenzionata" è il **comma 741** dell'articolo 1, legge n. 160/2019 (Bilancio 2020), che, ai fini dell'imposta municipale propria, definisce abitazione principale l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare allo stesso tempo dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente, circostanza che, ai sensi del precedente **comma 740**, non costituisce presupposto per l'applicazione del tributo, a meno che il fabbricato non sia classificato in una delle categorie catastali di maggior valore (A/1, A/8 e A/9, rispettivamente abitazioni di tipo signorile, abitazioni in ville, castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici); per quest'ultima fattispecie, in ogni caso, si fruisce di una tassazione di favore, con applicazione di un'aliquota base ridotta allo 0,5%, che il Comune può aumentare di 0,1 punti percentuali o diminuire fino all'azzeramento (**comma 748**).

Lo stesso comma 741 specifica che, se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito la dimora

abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze spettano per un solo immobile.

Per completezza, si ricorda che sono considerati abitazioni principali anche: gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari ovvero destinati a studenti universitari soci assegnatari (nella seconda ipotesi, a prescindere dal requisito della residenza anagrafica); gli alloggi sociali adibiti ad abitazione principale; la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice; un solo immobile posseduto e non concesso in locazione dal personale appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia, dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, senza la necessità che sussistano le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica; su decisione del Comune, l'immobile posseduto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, sempre che non sia locato (in caso di più immobili, l'assimilazione è applicabile a uno solo di essi).

La ricordata definizione di abitazione principale fornita dalla legge di bilancio 2020, che ha riformato l'assetto dell'imposizione immobiliare locale unificando le due previgenti forme di prelievo (Imu e Tasi), ripropone di fatto la definizione presente nell'articolo 13, comma 2, DL 201/2011 (si tratta del provvedimento che, dal 2012, anticipò in via sperimentale l'introduzione dell'imposta municipale propria), come modificata e integrata dal decreto legge 16/2012 (**articolo 4**, comma 5, lettera a).

Sulla disciplina Imu, l'amministrazione finanziaria intervenne, per i primi chiarimenti, con la corposa **circolare Mef n. 3/2012**. In quel documento, al paragrafo 6, si afferma che, in caso di coniugi con residenza in due immobili diversi, non opera la limitazione alla duplice fruizione delle agevolazioni per l'abitazione principale qualora le case non siano situate nello stesso comune.

In direzione opposta, invece, il recente consolidato orientamento della Corte di cassazione (sentenze nn. **4166/2020**, **4170/2020**, **20130/2020**, **2194/2021**, **17408/2021**), secondo cui, essendo le norme agevolative di stretta interpretazione, quando la residenza anagrafica e dimora abituale del nucleo familiare non è unica, nessuno dei due fabbricati può essere considerato abitazione principale (e, quindi, l'esenzione non spetta in alcun caso) se i comuni di ubicazione degli immobili sono diversi (se il comune è lo stesso, in base al comma 741, l'agevolazione compete per una sola abitazione).

La soluzione adottata

L'intervento operato dal legislatore in sede di "collegato fiscale" mira a superare tale contrasto interpretativo, dettando una disposizione che ha anche chiara finalità anti abuso, intendendo

evitare che i coniugi stabiliscano fittiziamente la residenza in comuni diversi al solo scopo di ottenere, secondo l'interpretazione ministeriale, una doppia esenzione dal pagamento del tributo municipale.

Modificando il comma 741, viene chiarito che, se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze (esenzione o applicazione dell'aliquota ridotta) valgono per uno solo di essi, a scelta degli stessi componenti del nucleo familiare. Ciò sia se gli immobili sono situati nel medesimo territorio comunale, sia se gli immobili si trovano in comuni diversi.

continua

La ***prima puntata*** è stata pubblicata giovedì 16 dicembre

La ***seconda puntata*** è stata pubblicata venerdì 17 dicembre

di

Nicola Buongrigo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/collegato-alla-legge-bilancio-3-esente-imu-sola-casa-scelta>