

IMU: novità nell'esenzione dell'abitazione principale

di Maurizio Mantani - Associazione Italiana Dottori Commercialisti

FISCO

ADEMPIMENTO ►

In base alla normativa sull'IMU ogni contribuente che possiede un immobile deve versare la relativa imposta stabilita dal Comune dove è posto l'immobile, tranne in alcuni casi particolari in cui l'imposta è ridotta o annullata.

NOVITÀ ►

La Corte costituzionale con la sentenza n. 209/2022 ha dichiarato incostituzionali quei commi della legge sull'IMU che limitano l'esenzione IMU per l'abitazione principale, dei fabbricati appartenenti a coniugi con residenza e dimora abituale in immobili diversi.

RIFERIMENTI ►

- Corte costituzionale sentenza 12 settembre 2022, n. 209
- D.L. 21 ottobre 2021, n. 146, art. 5-decies
- Legge 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1, commi 739-783
- D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, conv. nella Legge 22 dicembre 2011, n. 214, art. 13

SOGGETTI INTERESSATI ►

I contribuenti coniugati che per motivi diversi: lavoro, ecc. hanno la residenza e il domicilio abituale in due immobili diversi.

PROCEDURE ►

Si deve analizzare la situazione dei coniugi riguardo il proprio domicilio abituale, la residenza ed i motivi che portano all'utilizzo di due immobili distinti. Si consiglia l'invio della dichiarazione IMU per chiarire la nuova situazione di esenzione al Comune.

ESENZIONI ►

Questa facilitazione non è applicabile alle seconde case.

SCADE ►

La nuova interpretazione della normativa può essere già applicata alla scadenza IMU del 16 dicembre 2022.

ADEMPIMENTO ►

In base alla normativa sull'IMU ogni contribuente che possiede un immobile deve versare la relativa imposta stabilita dal Comune dove è posto l'immobile. In certi casi particolari, ad esempio l'immobile posseduto è l'abitazione principale del contribuente con le pertinenze, tale imposta è **ridotta**, nel caso di immobili classificati in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, oppure **esentato**, in caso l'immobile rientri nelle altre categorie catastali A. Ogni contribuente può avere un solo immobile qualificato come abitazione principale: tale limitazione era stata ampliata anche agli altri componenti della stessa famiglia.

NOVITÀ ►

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 209/2022, ha stabilito l'incostituzionalità dell'art. 13, comma 2, quarto e quinto periodo del D.L. n. 201/2011, convertito nella Legge n. 2014/2011 (così come modificato dall'art. 1, comma 707, lett. b), della Legge n. 147/2013), e dell'art. 1, comma 741, lett. b), della Legge n. 160/2019 (così come modificato dall'art 5-decies, comma 1, del D.L. n. 146/2021), poiché **tratta in modo diverso** l'applicazione dell'esenzione IMU per l'abitazione principale se gli immobili sono di proprietà di coniugi rispetto al fatto che gli immobili siano intestati a due persone non legate da un rapporto di matrimonio o altro rapporto di coppia disciplinato dalla legge.

Tale problematica di incostituzionalità è stata posta all'attenzione della Corte costituzionale da parte della CTP di Napoli con ordinanza n. 3 del 22 novembre 2021 e dalla Corte costituzionale stessa con ordinanza n. 50 del 12 aprile 2022.

Il punto cruciale messo in discussione è che la normativa vigente definisce come abitazione principale quella in cui c'è il duplice requisito della residenza anagrafica e della dimora abituale non solo del possessore ma anche del suo nucleo familiare. In questo modo si assiste ad una diffidenza di trattamento tra le persone coniugate e le persone single o le coppie di mero fatto.

La Corte costituzionale sottolinea che, così come è strutturata la norma, il fatto di contrarre il matrimonio tra due persone domiciliate in immobili diversi comporta il venir meno della possibilità di esenzione degli stessi da parte dei due coniugi rispetto alla situazione precedente in cui non erano coniugati precludendo così la doppia esenzione anche quando esigenze, come ad esempio quelle **lavorative**, impongano, ai coniugi, la scelta di residenze anagrafiche o dimore abituali diverse.

Il principio a cui si deve fare riferimento non è tanto quello del legame familiare esistente tra le persone o la loro vita in uno stesso immobile o in immobili diversi, ma il fatto della residenza e della dimora abituale. Se non c'è la dimora abituale l'immobile non può avere l'esenzione IMU come abitazione principale.

**Attenzione**

Ogni coniuge deve avere la residenza anagrafica e la dimora abituale nell'immobile in cui chiede l'esenzione IMU. Tale circostanza può, ed anzi deve, essere verificata dal Comune e dalle altre Autorità preposte al controllo, mediante, ad esempio, la verifica delle utenze elettriche, idriche e del gas.

**SCHEMA DI SINTESI**

Situazione	Esenzione IMU
Residenza e dimora abituale in immobile diverso	Spetta l'esenzione IMU per le due abitazioni principali
Residenza in due immobili diversi e dimora abituale in uno degli immobili	Spetta l'esenzione IMU per un solo immobile
Residenza e dimora abituale nello stesso immobile	Spetta l'esenzione IMU per un solo immobile

ESENZIONI ►**Le seconde case**

La sentenza della Corte costituzionale chiarisce che "... non determinano, in alcun modo, una situazione in cui le c.d. 'seconde case' delle coppie unite in matrimonio o in unione civile ne possano usufruire. Ove queste abbiano la stessa dimora abituale (e quindi principale) l'esenzione spetta una volta sola."

La Corte costituzionale ritiene che i Comuni e le altre Autorità preposte ai controlli abbiano a disposizione gli strumenti adatti per il controllo di queste situazioni, ad esempio, come previsto dall'art. 2, comma 10, lett. c), punto 2, del D.Lgs. n. 23/2011 attraverso l'accesso ai dati relativi ai consumi elettrici, del gas o dell'acqua. A questo proposito sarà interessante vedere come si evolve l'interpretazione della sentenza, in quanto vi sono dei commentatori che hanno prospettato l'ipotesi che se un contribuente ha un solo immobile di proprietà dove ha la residenza ma non ha nello stesso la dimora abituale, non dovrebbe poter utilizzare l'esenzione IMU per l'abitazione principale. Questa interpretazione andrebbe provata dal Comune in modo inequivocabile, ad esempio dimostrando che le utenze dell'immobile sono utilizzate solo in certi e brevi momenti dell'anno.



Attenzione

Sono da considerare in modo diverso, per valutare l'applicazione dell'esenzione IMU per l'abitazione principale, due immobili in cui i coniugi hanno la residenza e la dimora abituale ciascuno in un immobile diverso dalla presenza di una abitazione principale con residenza e dimora abituale di entrambi i coniugi e una seconda casa ove eventualmente uno dei coniugi ha la residenza e non la dimora abituale. I Comuni devono procedere a controllare l'effettiva residenza e dimora abituale nell'immobile da parte del contribuente che chiede l'esenzione.



SCHEMA DI SINTESI

Tipo abitazione	Esenzione IMU
Immobile con residenza e dimora abituale	Spetta l'esenzione abitazione principale
Immobile con residenza ma senza dimora abituale "seconda casa"	Non spetta l'esenzione sull'immobile senza dimora abituale

Il rimborso degli anni precedenti

La sentenza della Corte costituzionale permette, a coloro che ne hanno i requisiti, di chiedere il rimborso dell'imposta versata, **fino ai 5 anni antecedenti**, se si avevano i requisiti per chiedere l'esenzione. Tali requisiti dovranno essere dimostrati dal contribuente, ad esempio inviando copia delle utenze pagate tutto l'anno.

La sentenza in evidenza permetterà anche di **cessare il contenzioso in corso** al riguardo, tra Comuni e contribuenti, sull'esenzione IMU applicata in immobili in cui era presente la residenza e la dimora abituale del singolo coniuge. A tal proposito la CTP di Modena con la sentenza n. 418/2022 ha applicato la nuova sentenza della Corte costituzionale.

Potrebbe essere consigliabile l'invio al Comune di un'istanza in cui si chiede la cessazione del Contenzioso in essere vista la pronuncia della Corte costituzionale.



SCHEMA DI SINTESI

Anni precedenti
Richiesta di rimborso degli importi versati nel caso sussistano i motivi di esenzione
Possibile cessazione dell'eventuale contenzioso in essere

SOGGETTI INTERESSATI ►

I contribuenti coniugati che per motivi diversi: lavoro, ecc. hanno la residenza e il domicilio abituale in due immobili diversi.

SCADE ►

La procedura per gli anni successivi

Entro il **31 dicembre 2022** si consiglia di inviare la dichiarazione IMU per comunicare al Comune l'applicazione dell'esenzione IMU per abitazione principale per l'immobile in cui si ritiene di avere i requisiti di residenza e dimora abituale.

Dopo l'invio della dichiarazione IMU il contribuente potrà non eseguire più i relativi versamenti. Il Comune potrà comunque procedere alla verifica dell'effettiva situazione della residenza e dimora abituale del contribuente, ed eventualmente non la trovasse regolare procedere con l'accertamento degli importi da versare.