

Coniugi con residenze in comuni diversi: IMU prima casa

di Federico Gavioli - *Dottore commercialista, revisore legale e giornalista pubblicista*

FISCO

NOVITÀ ►

- Il Decreto fisco-lavoro 2022 interviene sull'annosa questione delle agevolazioni IMU per l'abitazione principale nell'ipotesi in cui i componenti del medesimo nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi.
- Con le modifiche introdotte si chiarisce che, ove i membri del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza in immobili diversi, l'agevolazione vale per un solo immobile per nucleo familiare, scelto dai componenti del nucleo familiare, e ciò sia nel caso di immobili siti nello stesso Comune, sia ove gli immobili presenti in Comuni diversi.

RIFERIMENTI ►

- D.L. 21 ottobre 2021, n. 146, convertito dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215, art. 5-*decies*
- Legge 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1, comma 741, lett. b),
- MEF, circolare 18 maggio 2012, n. 3

AMBITO OGGETTIVO ►

L'imposta municipale propria (IMU) è l'imposta dovuta per il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli ed è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di *leasing*. Il presupposto dell'IMU è il possesso di: fabbricati, esclusa l'abitazione principale (salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9); aree fabbricabili; terreni agricoli.

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA IMU ►

- L'IMU per l'abitazione principale non è dovuta. Sono assoggettate all'imposta esclusivamente le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (c.d. di lusso). L'abitazione principale è definita come l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e i componenti del suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente.
- Sono assoggettate al regime IMU dell'abitazione principale le pertinenze della stessa classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

NOVITÀ ►

Il Decreto fisco-lavoro 2022 nella versione convertita in legge (n. 215 del 17 dicembre 2021) ha introdotto, tra le molte novità apportate durante il dibattito parlamentare, un importante chiarimento riguardante l'annosa questione **IMU prima casa e nucleo familiare**.

Le novità contenute nella Legge di bilancio 2020

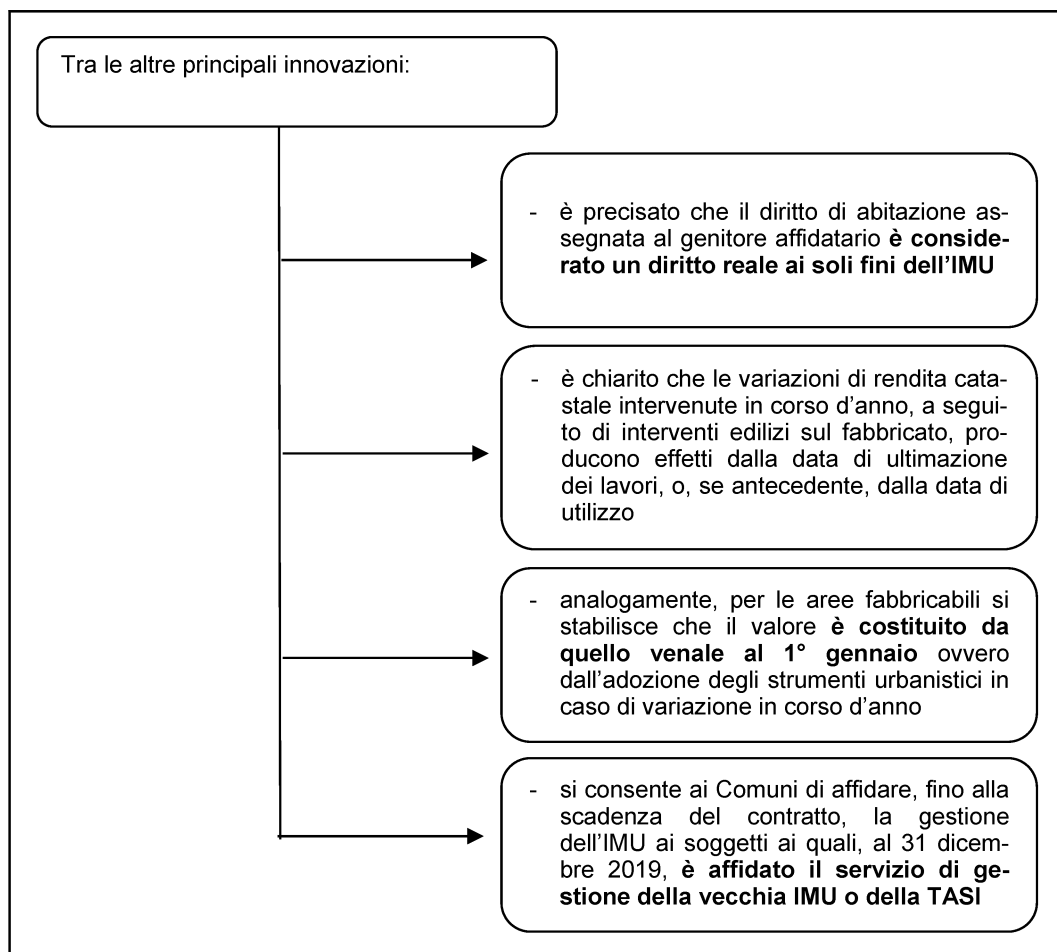
La Legge di bilancio 2020 (commi da 738 a 783, art. 1, Legge n. 160/2019) ha riformato l'assetto dell'imposizione immobiliare locale, unificando le due vigenti forme di prelievo (l'imposta comunale sugli immobili, IMU e il Tributo per i servizi indivisibili, TASI) e facendo confluire la relativa normativa in un unico testo.

L'aliquota di base **è fissata allo 0,86%** e può essere manovrata dai Comuni a determinate condizioni. Ulteriori aliquote sono definite nell'ambito di una griglia individuata con Decreto del MEF.

Sono introdotte **modalità di pagamento telematiche**.



SCHEMA DI SINTESI



I provvedimenti adottati in occasione dell'emergenza economico-sanitaria da COVID-19 **hanno disposto l'esenzione dall'IMU 2020 e 2021** per numerose categorie di immobili produttivi, con **particolare riferimento ai settori maggiormente colpiti dalla crisi**.

Le novità contenute nel Decreto fiscale 2022

Il Decreto fiscale 2022 modifica la disposizione contenuta nella Legge di bilancio 2020 (art. 1, comma 741, Legge n. 160/2019) che contiene la **disciplina dell'IMU "prima casa" per i componenti del medesimo nucleo familiare**.

La disciplina previgente prevedeva (lett. b) del comma 741) che per abitazione principale -

esente da IMU, a specifiche condizioni - si intendeva l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel **quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. Ove i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicavano per un solo immobile.

Per effetto delle modifiche introdotte dal Decreto fiscale 2022, se i membri del nucleo familiare **hanno stabilito la residenza in immobili diversi, l'agevolazione vale per un solo immobile** per nucleo familiare scelto dai componenti del nucleo familiare, sia nel caso di immobili siti nello stesso Comune, sia ove gli immobili siano ubicati in Comuni diversi.



Attenzione

Non è al momento chiaro quale fosse il comportamento corretto dei contribuenti che dovevano pagare il saldo IMU 2021 entro il 16 del mese di dicembre, cioè quale era il criterio che dovevano seguire.

La norma introdotta dal Decreto Fiscale 2022 non è una norma di interpretazione autentica per cui la modifica è efficace dalla data di conversione in legge del citato provvedimento pubblicato in G.U.

AMBITO OGGETTIVO ►

L'imposta municipale propria (IMU) **è l'imposta dovuta per il possesso di fabbricati**, escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili e di terreni agricoli ed **è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale** (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), **dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing**.

L'IMU è stata introdotta, a partire dall'anno 2012 (art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214), **in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI)**.

A decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi, l'IMU è stata individuata dalla Legge di stabilità 2014 (Legge 27 dicembre 2013, n. 147) quale imposta facente parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC).

La **Legge di bilancio 2020** (Legge 27 dicembre 2019, n. 160) ha successivamente abolito, a decorrere dall'anno 2020, la IUC e - tra i tributi che ne facevano parte - la TASI. Sono, invece, rimasti in vigore gli altri due tributi che componevano la IUC, vale a dire la TARI e l'IMU, quest'ultima come ridisciplinata dalla stessa Legge n. 160/2019.

L'IMU **si applica in tutti i Comuni del territorio nazionale**. È fatta salva l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti della Regione Friuli-Venezia Giulia e delle Province autonome di Trento e di Bolzano.

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA IMU ►

L'IMU per l'abitazione principale non è dovuta. Sono assoggettate all'imposta esclusivamente le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (c.d. di lusso).

Definizione di prima casa

L'abitazione principale è definita come l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e i componenti del suo nucleo familiare **risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente**.

Sono assoggettate al regime IMU dell'abitazione principale le pertinenze della stessa classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella **misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie**, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Per effetto delle novità contenute nel Decreto fiscale 2022 i coniugi che **hanno due case in**

due Comuni diversi potranno scegliere su quale applicare l'esenzione IMU per l'abitazione principale.



SCHEMA DI SINTESI

Le assimilazioni
Sono assimilate per legge all'abitazione principale le seguenti fattispecie (art. 1, comma 741, lett. c), n. da 1) a 5), della Legge n. 160/2019
– le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
– le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari , anche in assenza di residenza anagrafica;
– i 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), adibiti ad abitazione principale ;
– la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
– un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dalla norma (art. 28, comma 1, del D.Lgs. 19 maggio 2000, n. 139), dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

A decorrere dall'anno 2020, **non è più assimilata all'abitazione principale**, invece, l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (**AIRE**), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

Ferme restando le sopra indicate ipotesi di assimilazione all'abitazione principale, che sono stabilite dalla legge e non possono essere in alcun modo modificate dal Comune, quest'ultimo ha la facoltà di prevedere, con proprio atto regolamentare l'assimilazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata; in caso di più unità immobiliari, l'assimilazione può essere applicata ad una sola di esse (art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), Legge n. 160/2019).

Il Comune ha esclusivamente la facoltà **di introdurre o meno l'assimilazione dell'immobile posseduto da anziani o disabili e non può**, quindi, qualora decida di prevederla, restringerne il campo di applicazione stabilendo requisiti ulteriori, come, ad esempio, quello secondo cui l'abitazione, oltre a non essere locata, non deve essere nemmeno occupata ad altro titolo.