



Identificativo: LU20120102063BAA
Data: 02-01-2012
Testata: IL SOLE 24 ORE
Riferimenti: NORME E TRIBUTI - LA GUIDA PRATICA ALLA MANOVRA

LE PRIME CASE

ABITAZIONE PRINCIPALE, LA RESIDENZA NON BASTA

Angelo *Busani*

Con l'introduzione dell'Imu, torna la tassazione comunale sulla prima casa o, con gergo più tecnico, sull'abitazione principale, che era invece stata sottratta dall'Ici.

Ai fini Imu, per abitazione principale si intende «l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente». Si tratta di una definizione che presenta alcune novità di rilievo rispetto al concetto valido per l'Ici. Innanzitutto, la norma parla di immobile «iscritto o iscrivibile» in catasto come unica unità. Quindi l'Imu è dovuta a prescindere dall'accatastamento: ciò che rileva è che l'unità immobiliare sia accatastabile, e quindi, in sostanza, che sia ultimata e abitabile. Inoltre, la nuova disciplina punta l'attenzione sul fatto che si tratti di un'unica unità immobiliare, il che dà adito a una duplice considerazione:

el'unità immobiliare considerabile in termini di abitazione principale deve essere, in linea di principio, un'unità unica sotto il profilo catastale, con la conseguenza che non può essere considerata come abitazione principale una pluralità di unità immobiliari;

rsi potrebbero probabilmente considerare come un'unica unità, come tale iscrivibile in catasto, una somma di unità immobiliari che potrebbero essere fuse in una sola, ricorrendone le occorrenti condizioni soggettive (identità di titolari) e oggettive (ad esempio, la loro contiguità e la possibilità materiale di una loro unione).

Ancora, per configurarsi un'abitazione principale, occorre che il suo possessore vi dimori «abitualmente» e vi risieda «anagraficamente»: significa che, a differenza del passato (quando il rapporto materiale tra il possessore e la sua casa era osservato con manica assai larga) ora i requisiti si fanno stringenti, nel senso che:

enon basta più la sola dimora abituale, ma serve la formale iscrizione all'anagrafe della popolazione residente; ril requisito di residenza nella casa che si intende considerare quale abitazione principale non è sufficiente, poiché occorre anche che, nella casa in questione, il contribuente dimori effettivamente.

In altri termini, niente più Imu agevolata senza residenza; e, soprattutto, niente più Imu agevolata senza abitare realmente in quell'immobile (è noto, al riguardo, il caso delle prime case ubicate nei centri di villeggiatura, dove molti usavano posizionare la propria residenza formale, ma in effetti fittizia).

La normativa sull'Imu, inoltre, restringe decisamente il campo delle "assimilazioni", cioè di tutti quei casi in cui certe abitazioni, come quelle concesse in uso gratuito ai parenti, erano esentate dall'Ici (si veda la scheda alla pagina seguente).

Le pertinenze

L'agevolazione Imu per l'abitazione principale si estende anche alle sue pertinenze (ad esempio: il garage), ma pure su questo punto vi sono importanti novità, in quanto la nuova norma sancisce che «per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo». In altri termini:

- le pertinenze non sono più di numero illimitato, ma sono tre al massimo (un C/2, cioè una cantina o un solaio o un magazzino; un C/6, cioè un'autorimessa; e un C/7, cioè un posto auto);
- fa numero, ai predetti fini, sia la pertinenza che risulti autonomamente accatastata, sia quella che non abbia un autonomo classamento catastale, in quanto compresa nello stesso elaborato planimetrico dell'unità immobiliare al cui servizio essa è posta.

Ne consegue, ad esempio, che se un appartamento ha, come pertinenze, una cantina e un solaio, sia che esse siano autonomamente accatastate, sia che la loro rendita sia inglobata in quella dell'appartamento cui esse accedono, l'Imu non potrà essere pagata con modalità agevolate per entrambe, ma solo per una di esse.

L'aliquota e la detrazione

L'aliquota Imu applicabile all'abitazione principale e alle sue pertinenze è lo 0,4% (rispetto all'aliquota ordinaria dello 0,76%), ma i Comuni possono modificarla – in aumento o in diminuzione – fino a 0,2 punti percentuali. L'aliquota va applicata sul valore catastale ottenuto moltiplicando per 160 la rendita rivalutata del 5% (in precedenza, il coefficiente di moltiplicazione era 100).

Inoltre, dall'imposta dovuta per l'abitazione principale si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione (se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica). Peraltro, con le modifiche votate dal Parlamento, la detrazione è stata maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale; questa maggiorazione, comunque, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400.

I Comuni, infine, possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel

rispetto dell'equilibrio di bilancio. In tal caso, il Comune che ha adottato questa deliberazione non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.

L'agevolazione sugli acquisti

Il concetto di abitazione principale a fini Imu è diverso da quello di prima casa, il quale si utilizza quando si compra l'abitazione con l'abbattimento dell'Iva (al 4%) oppure dell'imposta di registro (al 3%). Infatti, pur se si compra una unità immobiliare con l'agevolazione prima casa, questa potrebbe non diventare l'abitazione principale del contribuente (ad esempio, perché egli non vi abita) e quindi non beneficiare di un trattamento di favore ai fini Imu. Viceversa, un'abitazione comprata con la tassazione ordinaria (e quindi senza l'agevolazione prima casa), potrebbe benissimo diventare l'abitazione principale del contribuente e quindi avere l'applicazione dell'Imu agevolata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le assimilazioni

01|ABITAZIONE CONCESSA IN USO GRATUITO A PARENTI

Non è abitazione principale: diversamente da quanto accadeva per l'Ici in molti Comuni, l'Imu si paga ad aliquota piena

02|ABITAZIONE COSTITUITA DA DUE UNITÀ IMMOBILIARI ACCATASTATE SEPARATAMENTE

Solo una delle due è abitazione principale, a meno che il contribuente – con un'attestazione dell'agenzia del Territorio – riesca a dimostrare che le due unità sono "accatastabili" insieme

03|ABITAZIONE AFFITTATA A CANONE CONCORDATO

Non è abitazione principale e rientra nell'aliquota ordinaria Imu, a meno che il Comune deliberi un'aliquota ridotta

04|ABITAZIONE SFITTA DI PROPRIETÀ DI CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO

Non è considerata abitazione principale, ma è trattata come seconda casa a disposizione

05|ABITAZIONI IACP ASSEGNATE E IMMOBILI DELLE COOPERATIVE A PROPRIETÀ INDIVISA ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEI SOCI

Si ha diritto alla detrazione di 200 euro per l'abitazione principale, ma l'aliquota è quella ordinaria (0,76%)

06|ABITAZIONE SFITTA DI PROPRIETÀ DI ANZIANI O DISABILI RESIDENTI IN ISTITUTI DI RICOVERO

Può essere considerata abitazione principale in seguito a delibera comunale

07|EX CASA CONIUGALE ASSEGNATA AL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO

È considerata abitazione principale a patto che il coniuge non sia titolare di diritti reali (per esempio, proprietà, usufrutto, eccetera) su altri immobili situati nel territorio dello stesso comune

L'ESEMPIO

Un single possiede un bilocale (4 vani catastali, categoria A/2) con una rendita catastale di 392,51 euro. Rivalutata del 5%, la rendita diventa 412,14 euro. Moltiplicandola per 160 si ottiene il valore catastale di 65.942,40 euro. Applicando su questo importo l'aliquota dello 0,4% si ha l'Imu lorda di 263,77 euro, che scende a 63,77 euro sottraendo la detrazione di 200 euro



Il Sole 24 ORE S.p.a. - © Tutti i diritti riservati