

Abitazione principale

LE REGOLE GENERALI

Acconto sospeso per 4 mesi Escluse le abitazioni di lusso

Pagheranno più tardi anche gli immobili delle cooperative edilizie e i terreni

Angelo Busani

Il versamento della prima rata dell'Imu 2013 è stato sospeso. Ma non tutti gli immobili sono coinvolti nella decisione. Attualmente, in base all'articolo 1, comma 1, del Dl 54/2013, beneficiano della sospensione:

1 l'abitazione principale e le relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 (case signorili), A/8 (ville) e A/9 (palazzi e castelli storici);

2 le unità immobiliari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale, e relative pertinenze dei soci assegnatari;

3 gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP;

4 i terreni agricoli e fabbricati rurali di cui all'articolo 13, commi 4, 5 e 8, del Dl 201/2011.

La sospensione dell'Imu è stata disposta in attesa di una complessiva riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, ma con la previsione che, un caso di mancata adozione di tale riforma entro la data del 31 agosto 2013, riprenderebbe vigore la disciplina sospesa e il termine di versamento della prima rata dell'Imu sarebbe fissato per il 16 settembre 2013.

Il concetto di "abitazione principale" e delle sue "pertinenze" si trova all'articolo 13, comma 2 del Dl 201/2011. Per abitazione principale si intende «l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente» (ma con la precisazione che «nel caso in cui 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 applicano per un solo immobile»).

Le pertinenze dell'abitazione principale, invece, sono 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 a uso abitativo».

Attenzione: per aversi abitazione principale devono ricorrere contemporaneamente, sia il requisito della "dimora abituale" sia il requisito della "residenza anagrafica". Per esempio, non può essere considerato quale abitazione principale l'appartamento concesso in comodato al figlio, nel quale il padre non dimora e non risiede; né può essere considerato quale abitazione principale l'appartamento (nel quale il proprietario non dimora e non risiede), concesso in locazione a un soggetto che vi dimora e vi risiede. Ancora, non può essere considerata come abitazione principale la casa di proprietà dell'appartenente alle Forze armate che abbia l'obbligo di residenza in caserma.

Se si tratta di una casa assegnata in sede di separazione o divorzio, ai fini Imu il coniuge assegnatario è considerato titolare esclusivo del diritto di abitazione sull'immobile con la conseguenza che sul medesimo grava l'obbligo di pagare l'imposta municipale: se pertanto per detto coniuge ricorrano i presupposti previsti dalla legge per considerare la casa in questione come abitazione principale, si potrà beneficiare della sospensione della prima rata.

Non rientrano dunque nella sospensione tutte le abitazioni non qualificabili come "abitazione principale": per esse occorre pagare la rata di giugno, ma, a differenza dello scorso anno, nella prima rata si pagherà il 50 per cento dell'imposta determinata sulle aliquote locali decise nel 2012, e il relativo gettito sarà per intero devoluto al Comune (pertanto, non sarà più necessario distinguere la quota erariale da quella locale).

Anche le case "assimilate" all'abitazione principale beneficiano della sospensione del pagamento: si ha "assimilazione" quando il Comune permette di considerare (per il 2013) come abitazione principale (sia con riferimento all'aliquota che alla detrazione) queste due tipologie:

a) gli immobili non locati appartenenti a cittadini italiani residenti all'estero

b) gli immobili appartenenti ad anziani o disabili residenti in istituti di ricovero.

La casistica

ABITAZIONI PRINCIPALI



Non dovranno pagare l'imposta municipale propria i proprietari relativamente all'immobile dove dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente (sono sospesi i pagamenti anche per le

pertinenze appartenenti alle categorie catastali C/2 (cantine e depositi), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie e posti auto) ma con il limite di un sola unità al massimo per ogni categoria

COOPERATIVE A PROPRIETÀ INDIVISA



Gli assegnatari non sono proprietari, quindi la sospensione non toccherebbe la cooperativa, che non è una persona fisica. Per questo la norma è intervenuta con una precisazione specifica, considerando

che di fatto gli assegnatari hanno tutte le caratteristiche di chi abita in casa propria anche se alla fine della concessione del diritto di superficie in teoria la casa è proprietà del Comune

CASE POPOLARI EX IACP



Le attuali case popolari sono di proprietà delle aziende residenziali regionali, eredi dei vecchi IACP. Per agevolare la funzione sociale di queste istituzioni la norma prevede che anche questa tipologia immobiliare

possa beneficiare della sospensione. Gli stessi ex IACP hanno sempre chiesto l'assimilazione completa ai fini Imu alle abitazioni principali, ottenendo solo l'esenzione dalla quota statale

TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI RURALI



Sono considerati agricoli i terreni destinati all'esercizio delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice civile anche se non coltivati o posseduti e condotti da un imprenditore agricolo professionale

o da un coltivatore diretto. Esenti anche le abitazioni dell'affittuario del terreno cui l'immobile è asservito, quelli strumentali necessari all'attività agricola e quelli delle cooperative agricole

I limiti. L'eccezione per i coniugi che risiedono per lavoro in due comuni diversi

Un solo beneficio per famiglia

Luigi Lovecchio

Per meglio orientarsi nel gioco della sospensione della prima rata bisogna ricordare le regole valide nelle ipotesi di residenze distinte dei coniugi. Occorre distinguere a seconda che le due residenze siano ubicate nello stesso comune oppure no.

Nella prima ipotesi solo una delle due unità immobiliari può beneficiare delle agevolazioni per l'abitazione principale, a scelta dei contribuenti. L'altra sarà invece considerata come seconda casa e sarà quindi soggetta all'obbligo del pagamento.

Non rileva invece la circostanza che taluno dei figli abbia la residenza nel medesimo comune dei genitori, in un immobile di sua pro-

prietà. In tale eventualità potranno fruire delle agevolazioni sia l'immobile di residenza dei genitori sia quello di residenza (e in proprietà) del figlio.

Le cose cambiano, invece, quando le residenze dei coniugi sono in due comuni diversi. In questo caso, secondo l'interpretazione delle Finanze (circolare n. 3/2012), devono ritenersi prevalenti le esigenze dei coniugi, per esempio di ordine lavorativo, sottese alla separazione delle residenze. Di conseguenza, i benefici possono essere applicati ad entrambe le unità immobiliari. Si tratta, in realtà, di una interpretazione estensiva della disciplina di legge, posto che la norma sembra richiedere in ogni caso che nell'abitazione

principale risiedano anche i familiari del contribuente.

In caso di assegnazione dell'ex casa coniugale per separazione o divorzio va inoltre ricordato che il coniuge assegnatario è considerato, ai soli fini Imu, titolare del diritto di abitazione sull'immobile stesso e quindi è a lui che compete l'Imu, a prescindere dalle quote di proprietà. Quindi, se l'assegnatario risiede e dimora nell'ex casa coniugale, potrà fruire della sospensione della prima rata. Questo, peraltro, non impedisce che l'altro coniuge benefici ugualmente della sospensione, se possiede un immobile adibito a sua abitazione principale (circolare 2/2013 delle Finanze).