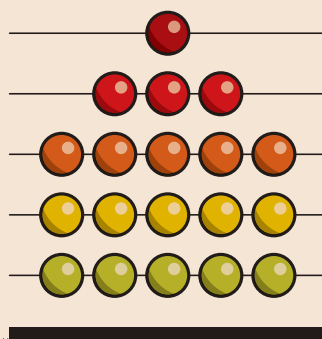


Tutto Imu

FOCUS | L'abitazione principale



La platea
Tutte le situazioni che consentono
di astenersi dal pagamento del 17 giugno

2,01 miliardi
Il minor gettito Imu previsto
con l'esenzione della prima casa

Blocco esteso alla «doppia» prima casa

La sospensione del versamento vale anche per i coniugi che risiedono in Comuni diversi

Angelo Busani

■ Sospensione del versamento della prima rata dell'Imu dovuta per il 2013: è quanto il decreto legge varato ieri dal Consiglio dei ministri sancisce con riferimento:

1) alla «abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9»;

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

3) agli 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.

La definizione di prima casa

Il concetto di «abitazione principale» e delle sue «pertinenze» è recato dall'articolo 13, comma 2 del decreto legge 201/2011:

a) 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»);

b) 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 a uso abitativo».

Le esclusioni

Occorre inoltre notare che il testo legislativo punta l'obiettivo sull'immobile «nel quale il possessore e il suo nucleo familiare» dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente: pertanto, devono ricorrere contemporaneamente, per aversi «abitazione principale», sia il requisito della «dimora abituale» sia il requisito della «residenza anagrafica». Da quanto precede discende, ad esempio, che:

a) non può essere considerata quale «abitazione principale» l'appartamento di titolarità di Tizio, da questi concesso

in comodato al figlio Caio, nel quale Tizio non dimori e non risieda;

b) non può essere considerata quale «abitazione principale» l'appartamento di titolarità di Tizio (nel quale Tizio non dimori e non risieda), da questi concesso in locazione a un soggetto che vi dimori e vi risieda;

c) non può essere considerata come «abitazione principale» la casa di titolarità dell'appartenente alle Forze armate che abbia l'obbligo di residenza in caserma.

La «doppia» prima casa

Inoltre, se due coniugi, avendo essi una casa di proprietà per ciascuno nello stesso Comune, «spacchettano» la famiglia (stabilendo la loro residenza e la loro dimora «in immobili diversi situati nel territorio comunale») non possono con ciò duplicare il trattamento agevolato riservato alla «abitazione principale»; se invece si tratta di coniugi che hanno l'uno la residenza in un Comune, l'altro la residenza in un Comune diverso dal primo (e quindi di una fattispecie in cui la norma antielusiva non si applica per questa diversità di Comuni), se è vero che ora occorre sia risiedere sia dimorare in una data abitazione per poterla considerare «principale», non è più possibile nemmeno «giocare» sulla residenza in Comuni diversi al fine di moltiplicare per due l'agevolazione relativa alla «abitazione principale», a meno che ciascuno dei coniugi non dimori realmente nella casa ove è impressa la sua residenza anagrafica.

Magazzini e posti auto

Quanto poi alle pertinenze, dalla nozione sopra riportata emerge che sono «esclusivamente quelle» di cui alla definizione in esame e che quindi la «abitazione principale» può avere al massimo tre pertinenze, ciascuna appartenente a una diversa delle tre categorie catastali: una di categoria «C/2» (comprendente: «magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa»), una di categoria «C/6» (comprendente: «stalle, scuderie, rimesse per auto o imbarcazioni, autorimesse, posti auto scoperti») e una di categoria «C/7» (comprendente: «tettoie; posti auto su aree private; posti auto coperti; lavatoi pubblici»), essendo esclusa ogni altra «combinazione», e così ad esempio non è possibile che le tre pertinenze ammesse siano una di categoria «C/2» e due di categoria «C/6»; né è possibile avere due pertinenze, se entrambe di categoria «C/6».

Chi non paga e chi deve continuare a pagare

I numeri delle prime case in Italia, gli effetti della sospensione e il gettito

NON PAGHERANNO

Le prime case interessate dalla sospensione del versamento della rata Imu di giugno, le pertinenze interessate e gli effetti finanziari

PAGHERANNO

I numeri e le tipologie delle prime case per le quali, nonostante il decreto legge di ieri, occorrerà pagare la rata Imu entro lunedì 17 giugno

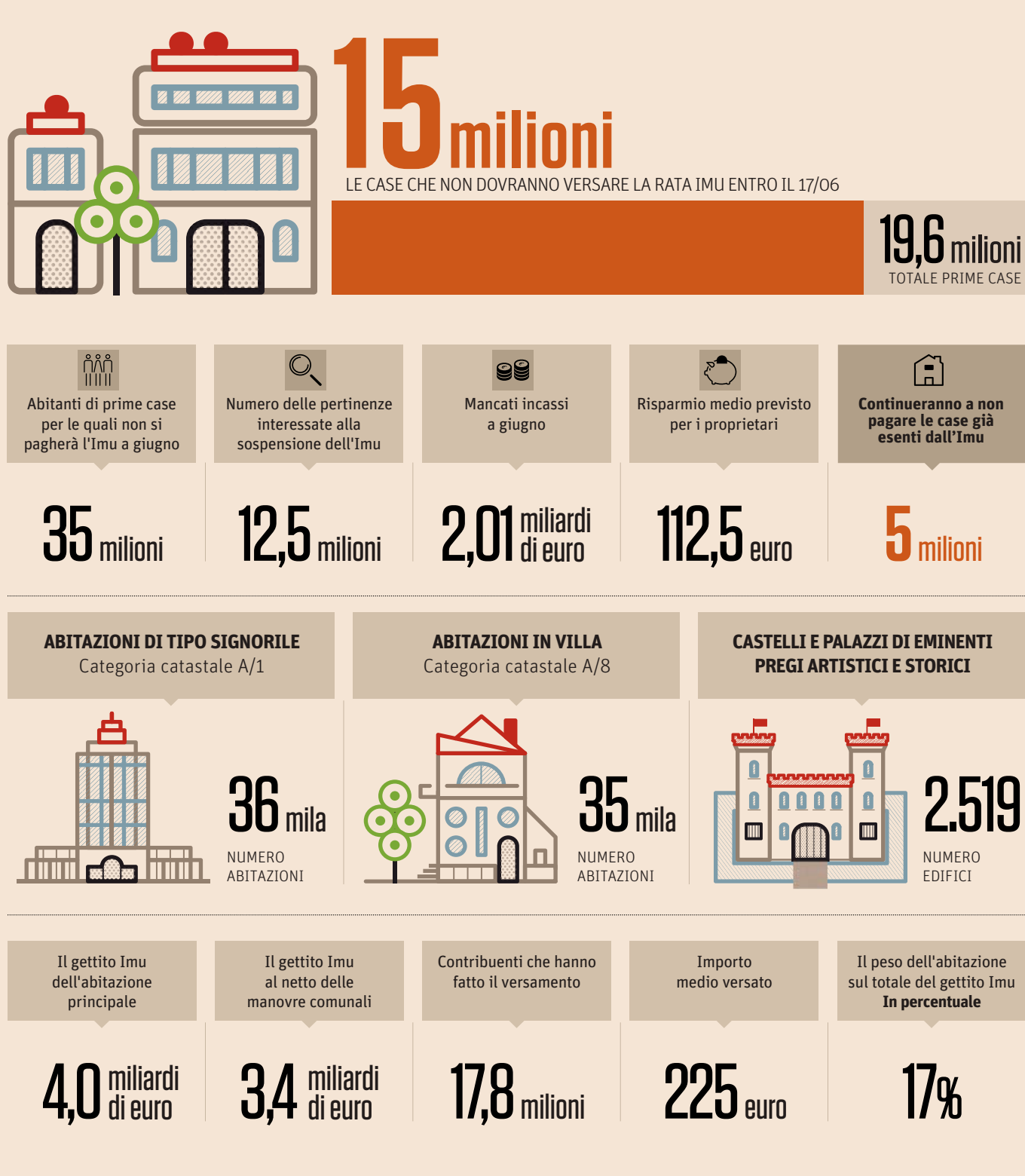
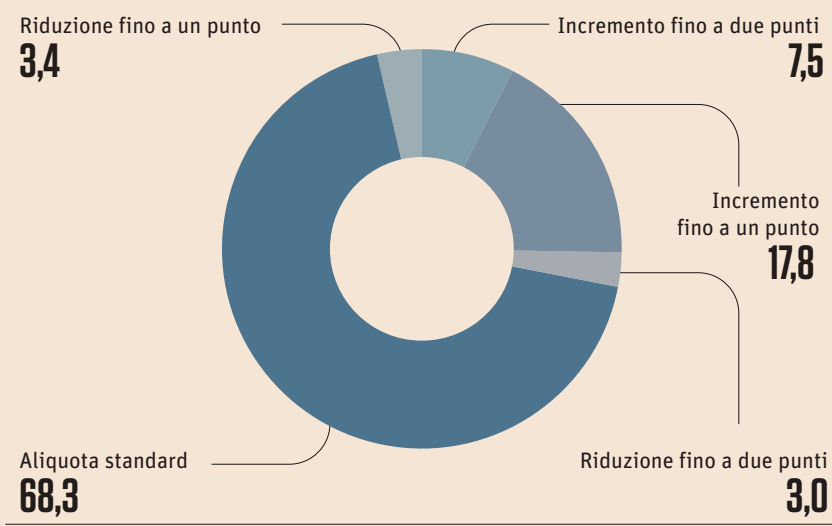
IN CASSA

Per il 2012

Il gettito Imu dell'abitazione principale, i contribuenti interessati e il peso sul totale dei versamenti dell'imposta

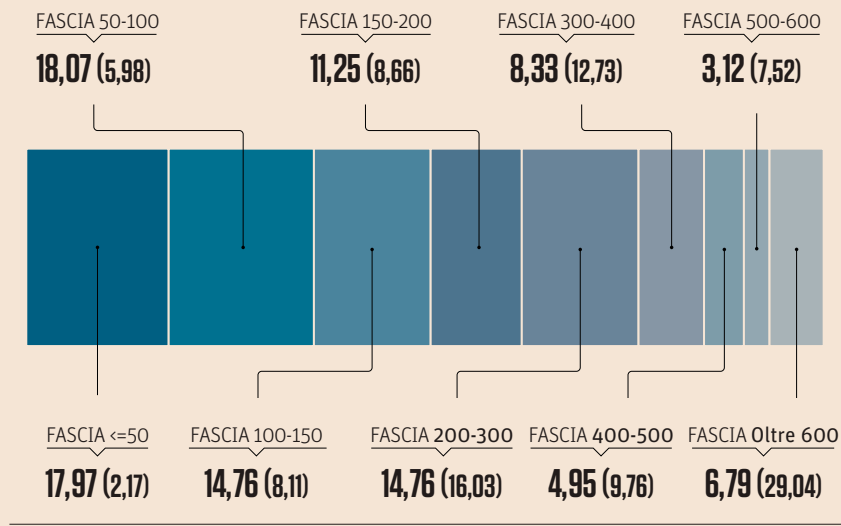
Le decisioni locali

Aliquote applicate dai comuni sull'abitazione principale. Dati in percentuale



La ripartizione dei versamenti

I versamenti Imu per l'abitazione principale. Numero di contribuenti in percentuale del totale e tra parentesi il versamento totale



Lo stop. Il perimetro d'intervento

Dimora e residenza sotto un unico tetto

Giuseppe Debenedetto

■ Il decreto legge adottato dal Governo ha sospeso la prima rata dell'Imu per l'abitazione principale e relative pertinenze, escluse le abitazioni di lusso rientranti nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Occorre comunque definire i confini applicativi dello stop per la prima casa, considerando che il passaggio dall'Ici all'Imu ha visto restringersi la nozione di abitazione principale creando diversi dubbi interpretativi.

Dimora e residenza

In primo luogo la «dimora abituale» e la «residenza anagrafica» devono coesistere, mentre con l'Ici le risultanze anagrafiche costituivano una semplice presunzione. Dunque, per l'Imu non è prevista la prova contraria, cioè la dimostrazione che il luogo dell'abitazione è diverso dalla residenza

anagrafica. Inoltre è necessario che l'unità immobiliare sia abitata dal soggetto passivo e dal suo nucleo familiare. La norma tuttavia non contiene alcuna definizione di nucleo familiare, quindi non è chiaro se il riferimento va fatto alla «famiglia anagrafica» (cioè a quel-

LIMITE PARZIALE

Al nucleo familiare deve corrispondere un solo fabbricato ma collocato nello stesso Comune

LE PERTINENZE

Se il contribuente ha due autorimesse potrà usufruire dell'agevolazione soltanto per una

la che risulta dai registri comunali) oppure ad altre definizioni, come quelle dettate ai fini della corresponsione degli assegni familiari o ai fini Isee.

Agevolazione unica

La disciplina prevede poi che al singolo nucleo familiare deve corrispondere una sola abitazione principale. Quindi se i coniugi stabiliscono dimora e residenza in immobili diversi nello stesso comune, i benefici spettano solo per un fabbricato. Restrizioni tuttavia che non hanno luogo se i due immobili si trovano in diversi comuni: in questo caso, secondo la circolare 5/DF/2012 del ministero dell'Economia e delle finanze, il rischio di elusione sarebbe minore perché la separazione potrebbe essere giustificata da effettive necessità (ad esempio per lavoro), ma in realtà si tratta di una lacuna normativa che lascia spazio a comportamenti elusivi.

L'unità immobiliare

Altra particolarità dell'Imu riguarda il riferimento all'unità immobiliare, che farebbe decadere il concetto di alloggi coniugati costituenti di fatto un'unica abitazione, come sostenuto dalla giurisprudenza per l'Ici. Sul punto il ministero afferma che non è possibile applicare le agevolazioni per più di un'unità immobiliare, a meno che il contribuente non abbia prima proceduto al loro accatastamento unitario. Resta tuttavia da capire come comportarsi in caso di accatastamento unitario ai fini fiscali, cioè quando non è possibile fondere le due unità immobiliari a causa della diversa titolarità delle stesse.

Le pertinenze

Anche sul fronte delle pertinenze la disciplina Imu è più strin-

gente rispetto al passato, prevedendo una sola unità immobiliare per ciascuna delle categorie catastali C/2 (cantine e soffitte), C/6 (autorimesse), C/7 (tettoie). Quindi se il contribuente ha un'abitazione principale con due autorimesse, di categoria C/6, potrà usufruire dell'agevolazione solo per una di esse. La norma precisa che tra le pertinenze vanno considerate anche quelle censite insieme all'abitazione, quindi qualche complicazione potrebbe sorgere sull'individuazione delle pertinenze "eccedenti", non soggette alla sospensione della prima rata.

Il coniuge separato

Il Dl non dice nulla sulla casa coniugale assegnata al coniuge separato, che dovrebbe comunque rientrare nella sospensione trattandosi di assi-

LA PAROLA CHIAVE

Prima casa

● Per prima casa si intende un'unità immobiliare a uso abitativo avente caratteristiche non di lusso ubicata nel comune dove l'acquirente risiede e svolge la propria attività. L'acquisto è agevolato fiscalmente. Per comprare la prima casa l'acquirente non deve possedere altre case nel medesimo comune né deve possedere in tutto il territorio nazionale altre case acquistate con la medesima agevolazione. La prima casa non può essere venduta prima di cinque anni dal suo acquisto a pena di decadenza dalle agevolazioni a meno che entro un anno dalla vendita il contribuente compri una nuova abitazione principale

milazione legale. In questo caso scatta il diritto di abitazione a prescindere dall'effettivo possesso dell'immobile. Non è chiaro però come comportarsi se la casa è di proprietà dei suoceri ed era stata concessa in comodato alla famiglia oppure se era in locazione. Sul punto si è recentemente espresso il ministero chiarendo che la disposizione opera solo nei casi in cui l'immobile assegnato sia di proprietà, anche parziale, del coniuge non assegnatario e in quello in cui lo stesso immobile sia stato concesso in comodato, escludendosi il caso della locazione (risoluzione del ministero dell'Economia e delle finanze 5/2013). Interpretazione tuttavia non integralmente condivisa dall'Ifel, che esclude anche il comodato e limita l'applicazione della norma ai soli casi in cui l'immobile assegnato sia di proprietà, interamente o pro-quota, del coniuge non assegnatario (nota Ifel del 10/5/2013).

L'ANALISI

Angelo Busani

Una scelta provvisoria che penalizza il lavoro

Sospensione dell'Imu non significa, beninteso, cancellazione; sospendere la prima rata non significa che anche la seconda avrà la stessa sorte. Insomma, più che una scelta frutto di una ponderata strategia di lungo termine, pare più una soluzione episodica.

Era difficile immaginare un risultato più provvisorio e incerto. Anche perché il mancato incasso corrispondente all'Imu che a giugno non verrà versata dovrà pur essere compensato con qualche altra entrata e perché nelle casse dei Comuni questi soldi in qualche modo dovranno comunque pur sempre arrivare.

L'unica flebile consolazione è che si tratta - è noto - di un pedaggio che il Governo ha dovuto pagare quale prezzo di una promessa elettorale (di formidabile impatto mediatico, ma priva di ogni fondamento tecnico) formulata da uno dei suoi principali sostenitori. Insomma speriamo che non sia quel «buon giorno che si vede dal mattino» che caratterizza ogni successivo sviluppo della giornata; e speriamo anche che il Governo si concentri ora su sforzi normativi strutturali, di lungo periodo, connotati da un'opportuna giustificazione tecnica, senza più subire (allontanandosi sempre più nel tempo l'eco della campagna elettorale) il condizionamento delle promesse.

Ma il pessimismo è d'obbligo perché, se una tornata elettorale si allontana, una nuova chiamata alle urne già si intravede all'orizzonte con il relativo carico di altre fantasmagoriche illusioni dipendenti da elargizioni le quali, più che risolvere, complicano.

È chiaro, inoltre, che toccare il portafoglio dei proprietari di case significa incontrare il favore di una platea di elettori più vasta rispetto a quella rappresentata dai contribuenti che pagano l'Imu in relazione ai fabbricati d'impresa. L'aver operato una scelta in tal senso suscita però profili di grave preoccupazione e di riprovazione: incidere sulle imprese significa non solo tassare un fattore della produzione, ma anche privarle di risorse utili a creare investimenti, produzione e lavoro. E impedire alle imprese di originare valore significa, in ultima istanza, togliere valore al sistema nel suo complesso e ai singoli cittadini.

E se questo è palese già per i fabbricati strumentali all'attività d'impresa (e cioè a quelli che servono affinché l'impresa svolga il suo lavoro), per quelli che costituiscono il frutto dell'attività d'impresa il problema si fa addirittura drammatico. Non solo perché si tratta di un salasso su un malato colpito da una grave anemia, ma anche perché si tratta di una scelta priva di qualsiasi logica: tassare le case prodotte dalle imprese edili è come somministrare un veleno in luogo di una medicina a un paziente che già di per sé è in fin di vita. Come se un produttore di automobili fosse costretto a pagare il bollo per le vetture invendute che giacciono nel piazzale antistante alla fabbrica.