

Imu. Il diritto di abitazione mantiene in capo al coniuge superstite l'intero obbligo di pagamento

# L'eredità allunga i termini

I tempi per dichiarazione e versamento si ampliano di sei mesi



**SOS  
IMU**

**N.3**

domenica 3 giugno 2012

**-15**

I giorni che mancano alla scadenza dell'acconto Imu prevista per il 18 giugno

Il Sole **24 ORE**.com

Sul sito del Sole 24 Ore è disponibile un dossier online con tutti gli aggiornamenti normativi, il calcolatore dell'imposta, gli esempi concreti e le risposte degli esperti del giornale agli oltre 1.500 inviati in queste settimane dai lettori al Forum telematico e allo Sportello Imu

**.com**  
www.ilssole24ore.com/norme

**Angelo Busani**

Le questioni ereditarie generano una ricca problematica in materia di Imu. Anzitutto, vi è il problema dell'adempimento degli obblighi di dichiarazione e di versamento relativi al defunto con riferimento al periodo intercorso tra il 1° gennaio 2012 e il giorno del decesso: all'adempimento di questi obblighi sono tenuti gli eredi in solido (articolo 65, comma 1, Dpr 600/1973) con il beneficio del prolungamento di sei mesi dei termini pendenti alla data di morte o scadenti entro quattro mesi da essa (articolo 65, comma 3, Dpr 600). Nei singoli regolamenti comunali potrebbe essere stabilito il differimento di termini per situazioni particolari, quale appunto il decesso del contribuente.

Fino a che i chiamati non abbiano accettato l'eredità, il Comune può domandare la fissazione di un termine per l'accettazione (articolo 481 del Codice civile) nonché la nomina di un curatore dell'eredità giacente (articolo 528, Codice civile).

Se è nominato il curatore, vi è il problema che egli non è menzionato tra i soggetti passivi dell'Imu. Peraltro, piuttosto di pensare che l'obbligo Imu resti in una sorta di "ibernazione" finché non vi sia l'accettazione dell'eredità da parte di uno dei chiamati, appare maggiormente plausibile ritenere che il curatore dell'eredità giacente, tra i propri atti di amministrazione, debba assolvere anche l'obbligo Imu, essendo la curatela finalizzata proprio ad amministrare l'eredità nel periodo corrente tra la morte del proprietario e l'accettazione del chiamato.

Con l'accettazione dell'eredità, l'erede o gli eredi divengono

no infine soggetti agli obblighi Imu fin dal giorno di apertura della successione (articolo 459 del Codice civile). Se vi è un unico erede, egli subentra al defunto in tutti i diritti immobiliari di titolarità del defunto che si trasmettono a causa di morte (ad esempio, non si trasmette di regola l'usufrutto perché è un diritto che solitamente cessa con la morte dell'usufruttuario); se vi è una pluralità di eredi, essi subentrano al defunto ciascuno per la propria quota di eredità indicata dalla legge o dal testamento. E così, se muore Tizio, vedovo senza testamento, già titolare della quota del 50 per cento di un appartamento, lasciando

**IL «VUOTO»**

Prima dell'accettazione il curatore diviene soggetto passivo anche se non è citato dalla normativa

quattro figli, ognuno di costoro diventa obbligato all'Imu con riferimento alla proprietà del 12,5 per cento di quell'appartamento.

Un caso particolare riguarda poi il coniuge superstite con riferimento alla casa adibita a residenza familiare. Si pensi al caso di un proprietario del 100 per cento di un appartamento, il quale lasci a sé superstite la moglie e due figli.

L'eredità si suddivide tra la vedova e i due figli per un terzo ciascuno, ma sulle quote dei due figli il coniuge superstite ha il diritto di abitazione (significa che egli ha diritto a continuare a beneficiare vita natural durante nella casa che era adibita a residenza familiare durante la vita del co-

niuge deceduto). Dal diritto reale di abitazione discende dunque l'obbligo Imu, con la conseguenza che l'Imu va pagata tutta dal coniuge superstite: per un terzo quale comproprietario e per due terzi appunto quale titolare del diritto di abitazione.

Riassumendo, se muore il coniuge, lasciando a sé superstite la moglie:

a) se il coniuge fosse esclusivo proprietario della casa di residenza familiare, la moglie ne consegue il diritto di abitazione per intero e diviene l'unico soggetto passivo dell'Imu riferita a quella casa (e, quindi, a prescindere dalla ripartizione della nuda proprietà tra gli eredi di Tizio);

b) se la casa di residenza familiare fosse stata di comproprietà di entrambi i coniugi (per la quota del 50% ciascuno), la moglie superstite consegue il diritto di abitazione sulla quota del marito defunto e diviene quindi l'unico soggetto passivo dell'Imu riferita a quella casa, e cioè per la quota del 50% quale piena proprietaria e per la quota del 50% quale titolare del diritto di abitazione (e pertanto a prescindere dalla ripartizione della nuda proprietà della quota del marito tra i suoi eredi);

c) se la casa di residenza familiare fosse stata di comproprietà del marito (per la quota di 1/4), della moglie (per la quota di 1/4) e del fratello del marito (per la quota di 2/4), la moglie avrebbe il diritto di abitazione della quota del marito e quindi obbligati all'Imu sarebbero: la moglie (per la quota di 1/4 in piena proprietà e per la quota di 1/4 in diritto di abitazione) e del fratello del marito (per la quota di 2/4 in piena proprietà).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le risposte degli esperti del Sole 24 Ore

## Il giardino paga con la casa



→ Il parente è totalmente estraneo al rapporto tributario, al pari di qualsiasi locatario (in sostanza il comodato è una locazione gratuita). Infatti il "comodatario", cioè la persona a cui è stato concesso l'appartamento in uso gratuito, non rientra tra i soggetti passivi dell'Imu che sono il proprietario, l'usufruttuario, l'usuario, il titolare del diritto di abitazione o di altro diritto reale. L'imposta dovrà essere quindi pagata dal proprietario.

**Il coniuge superstite paga l'imposta**

Dopo la morte di mio padre ho ereditato con altri due miei fratelli 2/18 ciascuno della casa in comproprietà di mia madre e mio padre defunto. Al momento, perciò, i figli possiedono la nuda proprietà di 6/18, e il resto è intestato alla madre. La madre ha fatto da notaio la dichiarazione di abitazione principale. Adesso sono arrivati ai figli i bollettini da pagare per l'Imu per seconda casa. Come dobbiamo comportarci?

→ L'articolo 540 del Codice civile attribuisce al coniuge superstite il diritto di abitazione sulla casa familiare di proprietà del defunto o in comunione. Tale diritto si acquisisce al momento dell'apertura della successione - a prescindere dall'accettazione dell'eredità ed anche nel caso di rinuncia a quest'ultima - e si perde solo in caso di trasferimento della residenza. Ciò premesso, si evidenzia che il titolare del diritto di abitazione rientra tra i soggetti passivi dell'Imu, mentre i figli hanno solo la nuda proprietà e quindi sono estranei al rapporto d'imposta. Il versamento dell'Imu sull'intero immobile deve essere pertanto effettuato dalla madre, usufruendo del

trattamento agevolato previsto per l'abitazione principale. I bollettini da pagare come seconda casa sono stati evidentemente precompilati in base alle risultanze catastali (che non hanno un valore assoluto). In ogni caso, al fine di evitare un eventuale accertamento, è opportuno segnalare al Comune l'effettiva situazione, evidenziando la sussistenza del diritto di abitazione in capo alla madre.

**Imu su giardini pertinenziali**

Quale proprietario di un immobile risultato intestatario anche di un terreno (giardino pertinenziale dell'immobile stesso) accatastato al catasto terreni come seminativo irriguo. Vorrei sapere se per questo terreno deve essere pagata l'Imu. Inoltre, l'immobile è classificato immobile storico per cui l'imponibile Imu viene ridotto al 50%. Qualora si dovesse versare l'Imu anche per il terreno pertinenziale, l'abbattimento del 50% sull'imponibile si può applicare anche per il terreno?

→ Se il terreno è pertinenziale al fabbricato, la rendita catastale del fabbricato dovrebbe tenere già conto della utilità del terreno. Ove così non fosse, occorre procedere all'accatastamento unitario dei due beni, attraverso la presentazione di un Docfa. Ne deriva che l'Imu sarà applicata solo sul fabbricato. Si ritiene inoltre, in virtù del regime giuridico delle pertinenze, analogo a quello del bene principale, che la riduzione spetti su entrambi gli immobili.

**RISPOSTE A CURA DI:**  
Luigi Lovecchio, Giuseppe Debenedetto, Luciano De Vico, Angelo Busani, Gian Paolo Tosoni, Antonio Piccolo, Marco Zandonà

IN EDICOLA



LA GUIDA PRATICA PER PREPARARSI ALL'ACCONTO

Non solo approfondimenti e chiarimenti normativi ma anche esempi pratici, schemi illustrativi e norme di riferimento. Nella guida pratica all'Imu 2012 si può trovare tutto l'occorrente per centrare senza rischi ed errori l'appuntamento con il primo acconto entro il 18 giugno 2012, dalle regole per versare il dovuto ai nuovi requisiti per l'abitazione principale e le pertinenze. A supporto della guida pratica, un sito Internet dedicato che prevede, fra i contenuti: documentazione ufficiale (normativa, circolari, comunicati del dipartimento Finanze e dell'agenzia delle Entrate), l'esperto risponde, software per il calcolo. Disponibile a 9,90 euro più il prezzo del quotidiano, oppure a 8,99 euro in versione Pdf sfogliabile sul sito

**Residente proprietario al 50 per cento**

Un appartamento è per il 50% di proprietà della persona residente. Il rimanente 50% è diviso tra altri che non usano l'alloggio. Come deve pagare l'Imu?

→ Il soggetto che risiede e dimora abitualmente nell'appartamento per la propria quota di possesso può usufruire dell'aliquota agevolata e dell'intera detrazione di 200 euro. I comproprietari del restante 50% invece sono tenuti ad applicare l'aliquota ordinaria.

**Il comodatario non paga l'Imu**

Per un appartamento dato in comodato gratuito a vita a un parente, chi paga l'Imu? Il proprietario o il beneficiario?

**MSC**

**VIVI IL MARE, IN TUTTA LA SUA MAGIA**

Regalati una vacanza all'insegna del sole, del mare e di itinerari fuori dai luoghi comuni. Ma anche del relax, del benessere e del divertimento. Regalati lo sport, l'animazione e le infinite attenzioni di un equipaggio sempre attento a soddisfare ogni tua esigenza. Regalati il design e la modernità di navi uniche al mondo. Regalati una vacanza perfetta in ogni dettaglio. Regalati una crociera MSC.

**UNA CROCIERA MSC LA RICONOSCI DAI DETTAGLI**

www.msccrociere.it

**MSC**  
CROCIERE

**CREDIAMO NEL NOSTRO TERRITORIO PER QUESTO INVESTIAMO NELLA SUA RISORSA PIÙ PREZIOSA: TU.**

Crederci nel territorio per noi significa porre la tua famiglia al centro della nostra attenzione. A te abbiamo dedicato la nostra ampia gamma di prodotti e servizi studiati su misura per migliorare la qualità del tuo quotidiano e farti pianificare serenamente il futuro con accanto un partner che ti ascolta e dà valore alla sua risorsa più preziosa: TU.

**BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**  
DAL 1883 POPOLARE PER SCELTA

www.bppb.it