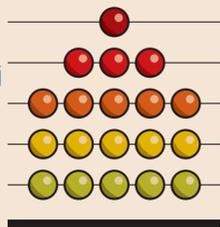


# Tutto Imu

FOCUS | L'abitazione principale



## I criteri

Il decreto legge proroga l'adempimento per abitazioni principali, popolari e rurali

# 3

Il numero massimo di pertinenze per le quali l'imposta può essere sospesa

# Alla cassa per la casa in prestito

## Il comodato fa venir meno le condizioni che permettono il rinvio dei pagamenti

Luigi Lovecchio

La sospensione dell'Imu, disposta con il decreto legge approvato dal Consiglio dei ministri venerdì scorso, riguarda l'abitazione principale e le relative pertinenze, con eccezione delle categorie A1, A8 e A9, gli immobili assegnati dello Iacp (istituto autonomo case popolari) e quelli delle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnate ai soci. A queste tipologie, accomunate dalla finalità di soddisfare il fabbisogno abitativo dei cittadini, si sono aggiunti i terreni agricoli e i fabbricati rurali, sia strumentali che abitativi.

È quindi necessario definire i contorni della nozione di abitazione principale ai fini dell'imposta municipale propria. Si tratta dell'unità immobiliare dove il possessore risiede anagraficamente e dimora.

### IL POTERE DEI SINDACI

Sull'assimilazione decide il Comune ma bisogna verificare il contenuto e la data della delibera

Ne deriva che non può essere considerata abitazione principale la "prima casa" posseduta da un contribuente e utilizzata da soggetti terzi, anche parenti, seppure a titolo gratuito. Nulla vieta, invece, che l'abitazione principale sia parzialmente locata a terzi. In tale eventualità, le agevolazioni competono ugualmente, e con esse anche la sospensione del pagamento di giugno. In presenza di coniugi con residenze separate in immobili di proprietà, occorre distinguere a seconda che le due unità possedute siano ubicate nel medesimo comune o in comuni diversi. Nel primo caso, i benefici si applicheranno solo a una delle due unità, a scelta dei coniugi. Nell'altra ipotesi, invece, è possibile considerare come abitazione principale entrambi gli immobili. Quanto alle pertinenze, si ricorda che rientra in tale qualificazione una sola unità immobiliare per ciascuna delle categorie catastali C2, C6 o C7. Sull'argomento i Comuni sono privi di poteri regolamentari.

Nell'ipotesi di casa assegnata in sede di separazione o divorzio, il coniuge assegnatario, ai fini Imu, è considerato ti-

tolare del diritto di abitazione sull'immobile. Questo significa che l'unico soggetto passivo, in tal caso, è l'assegnatario e si prescinde dalle quote di proprietà. Se l'assegnatario è in possesso di tutti i requisiti di legge, e cioè risiede e dimora nell'unità immobiliare, questa sarà dunque trattata come abitazione principale.

Non vanno inoltre dimenticate le ipotesi di assimilazione all'abitazione principale. I Comuni possono infatti - attraverso un regolamento - assimilare a essa gli immobili non locati appartenenti a cittadini italiani residenti all'estero e ad anziani o disabili residenti in istituti di ricovero. In questa eventualità, l'assimilazione è totale, sia ai fini dell'aliquota sia ai fini della detrazione. Il decreto legge tace del tutto su tali fattispecie. Non è chiaro, dunque, se la sospensione valga anche per esse. In linea di principio, la risposta dovrebbe essere positiva, stante per l'appunto l'effetto di completa equiparazione introdotto dalla previsione regolamentare del Comune. Occorre, tuttavia, verificare se l'assimilazione deliberata abbia efficacia per il 2013. È evidente che se il Comune, in base alle regole attuali, ha adottato la delibera e l'ha trasmessa al Ministero dell'Economia, ai fini della pubblicazione entro lo scorso 16 maggio, l'assimilazione ha validità per l'anno in corso. Se invece il Comune ha deliberato l'assimilazione l'anno scorso, bisogna esaminare il contenuto dell'atto. Una possibilità è che la previsione sia stata adottata all'interno del regolamento Imu, con valenza quindi illimitata, salvo successiva abrogazione della clausola. Anche in questo caso, l'equiparazione è vigente nel 2013. Il dubbio si pone invece nell'ipotesi in cui la delibera adottata nel 2012 avesse una validità espressamente confinata all'anno di adozione. In tale eventualità, infatti, è vero che in assenza di atti pubblicati entro il 16 maggio si utilizzano le aliquote e le detrazioni dell'anno scorso, ma questo, a stretto rigore, non comporta l'estensione anche dell'effetto di assimilazione.

La conseguenza più rigorosa dovrebbe quindi essere l'obbligatorietà del pagamento dell'Imu entro il 17 giugno prossimo.

### Quando scatta la sospensione dell'imposta

01	02	03	04
COMODATO GRATUITO	CASE «SCAMBIATE»	RESIDENZE SEPARATE	COMUNI DIVERSI
Il contribuente possiede un unico immobile concesso in uso gratuito al figlio. Il contribuente risiede invece in una abitazione detenuta in locazione. Ai fini Imu, l'unico immobile posseduto si considera seconda casa e non beneficia quindi delle agevolazioni previste per l'abitazione principale. Nel suddetto immobile, infatti, il contribuente non risiede né dimora	Due coniugi non separati possiedono un immobile ciascuno. Gli immobili sono ubicati in comuni diversi. Ciascun coniuge vive e risiede nella casa dell'altro. Nessuno dei due immobili può essere considerato come abitazione principale. Il proprietario dell'unità infatti non vive in essa	Due coniugi non separati possiedono un immobile ciascuno. Gli immobili sono ubicati nello stesso comune. Ciascun coniuge risiede e dimora nell'unità di sua proprietà. Solo uno dei due immobili può essere considerato come abitazione principale, a scelta dei coniugi. L'altro immobile sarà invece trattato come seconda casa	Due coniugi non separati possiedono un immobile ciascuno. Gli immobili sono ubicati in comuni diversi. Entrambe le unità sono qualificate come abitazioni principali. Secondo l'interpretazione delle Finanze, infatti, deve in tal caso darsi rilevanza alla possibilità che uno dei due coniugi abbia necessità lavorative che lo costringono a risiedere in un comune diverso
VERSAMENTO IMU	VERSAMENTO IMU	VERSAMENTO IMU	VERSAMENTO IMU
SI	SI	IN PARTE	NO
05	06	07	08
CASA «ASSEGNATA»	LOCAZIONE PARZIALE	COMPROMIETÀ	RESIDENTI ALL'ESTERO
In sede di separazione, l'immobile che costituiva la casa coniugale, in proprietà di uno dei due coniugi, viene assegnato dal giudice all'altro coniuge. L'unico soggetto passivo Imu è considerato il coniuge assegnatario, a prescindere dalle quote di proprietà. Se l'assegnatario risiede nella casa, questa è considerata abitazione principale	Il contribuente possiede un immobile in cui risiede e dimora. Il medesimo soggetto concede in locazione alcune stanze dell'abitazione. L'immobile è considerato come abitazione principale, poiché la circostanza che l'unità sia parzialmente locata non è prevista come ostativa all'applicazione dei benefici di legge	Due fratelli sono comproprietari al 50% ciascuno di un immobile. Uno dei due fratelli risiede nell'immobile con la sua famiglia. L'altro fratello risiede in una casa detenuta in locazione. L'immobile sarà considerato per il 50% abitazione principale del fratello che vi abita, mentre l'altro 50% sarà considerato seconda casa	Un cittadino italiano residente all'estero ha un immobile in proprietà in Italia, non locato. Il Comune ove l'immobile è ubicato non ha adottato alcuna deliberazione di assimilazione. L'immobile deve essere considerato come seconda casa e non può quindi fruire dei benefici relativi all'abitazione principale
VERSAMENTO IMU	VERSAMENTO IMU	VERSAMENTO IMU	VERSAMENTO IMU
NO	NO	IN PARTE	SI
09	10	11	12
ASSIMILAZIONE	ABITAZIONE LOCATA	RESIDENZA E DIMORA	PERTINENZE
Un italiano residente all'estero ha un immobile in Italia, non locato. Il Comune ha deliberato in via regolamentare l'assimilazione all'abitazione principale, senza stabilire alcuna limitazione temporale dell'assimilazione. L'immobile è tuttora assimilato all'abitazione principale e dovrebbe fruire della sospensione	In sede di separazione legale, l'immobile che costituiva la casa coniugale, detenuto in locazione, viene assegnato dal giudice a uno dei due coniugi. La casa non si considera in diritto di abitazione del coniuge assegnatario e pertanto non deve essere da questi in alcun modo dichiarata ai fini Imu	Un contribuente risiede in un immobile di proprietà ma, per ragioni di lavoro, dimora abitualmente in un comune diverso da quello di residenza. L'unità immobiliare non può ritenersi abitazione principale, poiché a tale scopo occorre il verificarsi congiunto della residenza e della dimora abituale	Un contribuente possiede l'abitazione principale, unitamente a due posti auto (C6). Di questi, uno è accatastato unitamente all'abitazione, l'altro è accatastato autonomamente. Il primo deve essere considerato come pertinenza dell'abitazione principale. L'altro posto auto sarà trattato come una seconda casa
VERSAMENTO IMU	VERSAMENTO IMU	VERSAMENTO IMU	VERSAMENTO IMU
NO	NO	SI	IN PARTE

### Domande e risposte

# Per la villa l'imposta si deve versare a giugno

Il decreto legge approvato dal Consiglio dei ministri di venerdì ha stabilito la sospensione dell'imposta municipale per le abitazioni principali e per le loro pertinenze. A questo punto, però, molti si chiedono quando un'abitazione può essere considerata principale e quando il Comune può deliberare l'assimilazione. In questa pagina pubblichiamo alcune risposte ai quesiti dei lettori. Altre risposte sono state pubblicate sul quotidiano del 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 e 18 maggio.

**La casa «assegnata» in caso di separazione**  
Sono separata da mio marito e il giudice mi ha assegnato la casa coniugale, che utilizzo come abitazione principale insieme alla figlia minorenni. Devo pagare la prima rata dell'Imu a giugno?

→ Il decreto legge adottato dal Governo sospende il pagamento della prima rata dell'Imu per l'abitazione principale e relative pertinenze (escluse le abitazioni di lusso), ma non

dice nulla sulla casa coniugale assegnata al coniuge separato. Si tratta comunque di un caso di assimilazione legale all'abitazione principale, poiché la legge 44/2012 ha attribuito al coniuge assegnatario il "diritto di abitazione". Si ritiene quindi che gli effetti della sospensione debbano estendersi anche alla casa assegnata al coniuge separato. La lettera potrà pertanto rinviare il pagamento della prima rata dell'Imu a settembre di quest'anno.

**Per l'anziano in istituto decide il Comune**  
Un anziano ha acquisito la residenza in un istituto di degenza per disabili pur mantenendo il proprio appartamento a disposizione situato nel medesimo comune in cui risiede. Può usufruire della sospensione del pagamento della prima rata dell'Imu 2013?

→ Occorre verificare se il Comune ha deliberato che la unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari

a seguito di ricovero permanente, può essere considerata adibita ad abitazione principale. Se il Comune ha compiuto tale scelta l'appartamento tenuto a disposizione dall'anziano ricoverato nell'istituto usufruisce delle agevolazioni previste per l'abitazione principale. Pertanto, la prima rata della imposta municipale è sospesa.

**Non c'è sospensione per la villa**  
Possiedo una villa di categoria catastale A8 con adiacente un piccolo appartamento classificato A4 e una pertinenza classificata C6. Come mi devo comportare per il pagamento della prima rata dell'Imu?

→ In questo caso la prima rata dell'Imu deve essere pagata per intero, non potendo invocare alcuna sospensione. Infatti le agevolazioni per l'abitazione principale riguardano una unità immobiliare e una pertinenza. Siccome l'abitazione principale è classificata A8 non scatta la sospensione della prima rata e di conseguenza

nemmeno per la relativa pertinenza. La seconda unità immobiliare, catastalmente distinta, ha la natura di casa a disposizione per la quale l'imposta è dovuta.

**Per il fabbricato rurale non conta la categoria**  
Un fabbricato strumentale alla attività agricola risulta accatastato come D7 ed è destinato al ricovero di animali. Tuttavia entro il 30 settembre 2012 non è stata presentata la richiesta presso gli uffici dell'Agenzia di variazione catastale. La prima rata dell'Imu è sospesa?

→ Sotto il profilo oggettivo il fabbricato è certamente rurale (articolo 9, comma 3 bis, del D.L. 57/93). Tuttavia sulla base della normativa recente (articolo 13, comma 14 bis del D.L. 201/2011) sembra che il riconoscimento del requisito di ruralità dipenda dalle risultanze catastali. Non è un problema di categoria catastale in quanto il fabbricato non deve essere necessariamente classificato nella categoria D10 (immobili strumentali per le attività

agricole), ma occorre che in catasto risulti l'annotazione "R" come previsto dal decreto del ministero dell'Economia 26 luglio 2012. Ne consegue che il fabbricato in oggetto non usufruisce della sospensione del pagamento della prima rata.

**Terreni, rata sospesa se il proprietario è Iap**  
Siamo due fratelli proprietari di un appezzamento di terreno di cui in parte edificabile. L'intero fondo è coltivato da un fratello il quale è in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale e iscritto nella relativa gestione previdenziale. L'altro fratello è insegnante di scuola superiore. La rata dell'Imu è sospesa per entrambi i proprietari o soltanto per il fratello in possesso della qualifica di Iap?

→ La circolare del ministero delle Finanze n. 3/DF del 18 maggio 2012 precisa che la agevolazione consistente nel considerare agricola l'area edificabile quando è utilizzata per l'esercizio della attività agricola ed è posseduta da un coltivatore diretto o

imprenditore agricolo professionale iscritto nella gestione previdenziale, è considerata agricola anche se è condotta da un solo comproprietario che abbia i requisiti. Quindi nella fattispecie la prima rata dell'Imu è sospesa per l'intero terreno.

**Delibera comunale per la casa in Italia**  
Un cittadino italiano residente in Germania, dove lavora, è proprietario di un'abitazione tenuta a sua disposizione nel suo paese di origine. Può usufruire della sospensione del pagamento della prima rata dell'Imu 2013?

→ La sospensione della prima rata Imu dipende, in questo caso, dalla delibera del Comune. Come per gli anziani residenti in istituti di ricovero, il Comune ha la facoltà (in base a quanto previsto dall'articolo 13, comma 10 del D.L. 201/2011) di considerare l'abitazione di proprietà di non residenti, situata in Italia quale abitazione principale, qualora non sia concessa in locazione. Qualora sussistano queste condizioni la prima rata dell'Imu per il momento non deve essere versata.

### Box e cantine. Devono essere di categorie diverse

# La sospensione vale al massimo per tre pertinenze

Angelo Busani

La sospensione della prima rata dell'Imu per l'abitazione principale comporta l'esenzione da tassazione anche per le relative pertinenze: si tratta dunque di individuarle, dovendo fare riferimento all'articolo 13, comma 2 del decreto legge 201/2011, dove è sancito 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».

La normativa dell'Imu detta, dunque, parametri (assai stringenti, rispetto a quanto accadeva in vigore dell'Ici) per individuare i beni che possono essere ricompresi nell'ambito dell'abitazione principale. Questo, evidentemente, al fine di evitare interpretazioni eccessivamente estensive di questo concetto.

Dalla definizione appena riportata discende, infatti, che le pertinenze in questione sono esclusivamente quelle indicate dal D.L. 201/2011 e non dovrebbe esservi alcuna potestà regolamentare comunale. Inoltre le pertinenze non possono essere classificate in categorie catastali diverse dalla C/2 («magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa»), dalla C/6 («stalle, scuderie, rimesse per auto o imbarcazioni, autorimesse, posti auto scoperti») e dalla C/7 («tettoie; posti auto su aree private; posti auto coperti; lavatoi pubblici»).

L'abitazione principale può avere al massimo tre pertinenze, ciascuna appartenente a una diversa delle tre predette categorie catastali, esclusa ogni altra combinazione. Non è possibile, per esempio, che siano una di categoria C/2 e due C/6. Non è neppure possibile considerare come pertinenza dell'abitazione principale un'unità classificata come C/3, e cioè come laboratorio, nonostante il suo palese inserimento all'appartamento a cui è destinata. Se il contribuente possiede più di un'unità immobiliare appartenente a una delle categorie C/2, C/6, C/7, spetta a lui scegliere qua-

le unità immobiliari sottoposte a tassazione agevolata e quale a tassazione ordinaria.

Il fatto che una pertinenza non sia accatastata in via autonoma (nelle categorie C/2, C/6, C/7) ma sia accatastata unitamente all'abitazione al cui servizio è destinata, non impedisce di ritenere esistente e di essere di impedimento alla considerazione, in termini di pertinenza agevolata, di un'altra porzione immobiliare di identica destinazione d'uso posta a servizio della medesima unità abitativa. Per esempio, se si ha un appartamento con cantina accatastata non autonomamente, tale situazione impedisce di considerare quale pertinenza agevolata

### LA REGOLA

Anche se sono accatastate con l'unità principale vengono contegate singolarmente perché vale la classificazione

un'altra porzione di edificio destinata a cantina (e quindi accatastata in categoria C/2) e posta a servizio del medesimo appartamento (ma non c'è chi non veda come il controllo di queste situazioni sia oltremodo difficile per il Comune). Invece non dovrebbe essere rilevante la consistenza della pertinenza: in altri termini, un cosiddetto garage doppio, accatastato come unica unità immobiliare, dovrebbe valere come una sola pertinenza. Infine, il concetto di pertinenza parrebbe presupporre omogeneità tra la titolarità del bene principale e di quello pertinenza, non foss'altro perché, di regola, gli atti e i rapporti che hanno per oggetto la cosa principale comprendono le pertinenze (articolo 818, comma 1 del Codice civile). Ciò, però, non potrebbe accadere ove si supponga che il bene principale sia di proprietà di Tizio e il bene pertinenza sia di proprietà di Tizio e Sempronio, cosicché potrebbero esserci contestazioni verso la pretesa di un'avvenuta instaurazione di un regime di pertinenza (con relativo affievolimento della tassazione) nel caso di beni di titolarità non omogenea.

### L'iniziativa del Sole 24 Ore

# Con «Sos Imu» sportello per i lettori



Tante le novità in arrivo sull'Imu dopo il Consiglio dei ministri di venerdì. Da una parte, infatti, c'è la sospensione dell'imposta per le abitazioni principali e per i fabbricati rurali. Dall'altra, si mette in cantiere una riforma di medio periodo che dovrebbe portare al superamento dell'Imu. Gli interrogativi, quindi, sono molti. Lettori e navigatori potranno chiarirli sin da subito, inviando i loro quesiti all'indirizzo web [www.isole24ore.com/sosimu](http://www.isole24ore.com/sosimu). I quesiti più significativi verranno pubblicati sulle pagine del Sole 24 Ore e in ogni caso troveranno una risposta da parte degli esperti del Sole sul sito, attraverso il quale è possibile consultare tutte le indicazioni.

### LA SQUADRA

- 1 TEMI E GLI ESPERTI**
- 01 | L'ABITAZIONE PRINCIPALE E LE PERTINENZE**  
Luigi Lovecchio
- 02 | TERRENI, FABBRICATI AGRICOLI E AREE FABBRICABILI**  
Gian Paolo Tosoni
- 03 | IMMOBILI PRODUTTIVI E NEGOZI**  
Giuseppe Debenedetto
- 04 | SECONDE CASE E CASE IN AFFITTO**  
Antonio Piccolo
- 05 | GLI ALTRI FABBRICATI**  
Pasquale Mirtò