

IMU E TRIBUTI LOCALI

Abitazione principale: paletti stretti per l'esonero IMU

di Fabio Garrini

Dopo che il [D.L. n.102/13](#) ha definitivamente archiviato il pagamento della prima rata 2013 e si sta faticosamente discutendo circa l'ampliamento dell'esonero con riferimento alla seconda rata, occorre però ricordare quale sia la corretta definizione di abitazione principale, onde evitare pacchiani errori visto che si tratta di un concetto molto più **restrittivo** rispetto a quello un tempo noto nell'ambito dell'ICI.

Il classamento unitario

Il primo punto da esaminare è quello relativo alle **risultanze catastali** dell'immobile: ai fini IMU è infatti previsto un requisito che in passato non era presente ai fini ICI, ossia il congiunto accatastamento. Come si ricorderà ai fini ICI la Cassazione aveva introdotto una particolare interpretazione del concetto catastale di abitazione principale, di fatto stabilendo che, a dispetto delle risultanze catastali, ciò che rilevava era l'effettivo utilizzo dell'immobile (Cass. 25902/08). Pertanto il contribuente che (per fare un esempio concreto e affatto remoto) possiede due unità immobiliari contigue, anche separatamente censite, a patto che le utilizzasse entrambe come fossero un'unica abitazione, poteva sfruttare (dal 2008) per l'intero complesso dei due immobili, l'esenzione ICI.

La **nuova interpretazione IMU** accantona definitivamente tale interpretazione: ai fini dell'applicazione del nuovo tributo comunale, infatti, è previsto che *"per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare"*. Conseguentemente, il contribuente che deciderà di utilizzare come unica abitazione immobili che catastalmente sono separati, non potrà considerarli entrambi abitazione principale ma, al contrario, **solo per uno potrà invocare le agevolazioni per abitazione principale**, mentre l'altro dovrà scontare l'imposta sulla base dell'aliquota ordinaria stabilita dal Comune. Il contribuente non può, quindi, applicare le agevolazioni per più di una unità immobiliare, a meno che non abbia preventivamente proceduto al loro accatastamento unitario.

Residenza e dimora

Il secondo requisito è molto più articolato da gestire (anche a seguito delle implementazioni del DL 16/12 che obbliga alla verifica della dimora / residenza degli altri componenti del **nucleo familiare** se i due coniugi abitano immobili diversi nello stesso Comune). Le differenze rispetto all'ICI si notano anche con riferimento alla destinazione che l'utilizzatore fa

dell'immobile. Mentre ai fini ICI il trattamento agevolato per l'abitazione principale era riconosciuto a favore dell'immobile nel quale il contribuente aveva stabilito la propria dimora abituale (la residenza era un mero parametro presuntivo, che però trattandosi di presunzione semplice poteva essere vinto con prova contraria), ai fini IMU viene richiesto il duplice requisito della **dimora abituale e della residenza** anagrafica, entrambi nell'immobile per il quale si invocano le agevolazioni.

Nei fatti ai fini ICI il contribuente poteva avere residenza e dimora abituale in due luoghi diversi e, dimostrando in quale immobile era la sua dimora, poteva beneficiare delle agevolazioni ICI su tale immobile.

Tale situazione, già dal 2012, risulta del tutto superata: ai fini IMU, come detto, viene espressamente stabilito che può considerarsi abitazione principale solo l'immobile nel quale il possessore *dimora abitualmente e risiede anagraficamente*. Pertanto, nel caso di contribuente che ha stabilito la residenza in altro immobile successivamente acquistato, ci si troverebbe nella particolare situazione in cui nessuno dei due immobili potrebbe beneficiare delle agevolazioni previste per l'abitazione principale e il contribuente dovrebbe su entrambi scontare la tassazione ordinaria. In tali casi occorre probabilmente ripensare alla propria gestione anagrafica.

Sotto tale profilo si ricorda che il DL 102/13 ha esonerato dalla verifica del requisito della dimora e residenza il personale delle **Forze Armate, di Polizia, dei Vigili del Fuoco e del personale in forza alle Prefetture** in quanto si tratta di soggetti tenuti, per svolgere la propria attività, a trasferire la dimora o la residenza. Ma si tratta di una specifica e particolare deroga al concetto generale applicabile invece a tutti gli altri contribuenti.