

IMU E TRIBUTI LOCALI

Imu, Tasi, Tari: immobili posseduti da cittadini esteri

di **Luigi Scappini**

Con la [risoluzione n.6/DF](#) di ieri il **Ministero dell'economia e delle finanze** fornisce alcuni chiarimenti in merito al regime della tassazione locale relativo agli immobili posseduti da **cittadini italiani residenti all'estero** e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (**AIRE**). Chiarimenti resi necessari a seguito delle novità legislative introdotte in materia di IMU, TASI e TARI, dall'art. 9-bis del D.L. n. 47/2014, per effetto delle quali numerosi connazionali residenti all'estero hanno lamentato una disforme informazione proveniente dai vari comuni presso i quali gli stessi risultano iscritti.

Si ricorda che, per quanto riguarda l'IMU, il comma 1 della citata disposizione ha modificato l'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011 prevedendo che, a partire dall'anno 2015, *“è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), **già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza**, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso”*.

Il successivo comma 2 ha altresì stabilito che sull'“unità immobiliare di cui al comma 1, le imposte comunali TARI e TASI sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi”.

In sostanza, è considerata abitazione principale quella posseduta dai contribuenti che:

1. la detengono a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia come **unica** unità immobiliare non locata o non data in comodato d'uso;
2. sono **iscritti** all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE).
3. siano **già pensionati** nei rispettivi Paesi di residenza.

Ricorrendo queste tre condizioni, l'ordinamento tributario prevede le seguenti agevolazioni a favore dei contribuenti in discorso:

- **esenzione dall'IMU** del fabbricato nonché delle pertinenze dello stesso nei limiti indicati dal predetto comma 2 dell'art. 13, ad eccezione delle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- applicazione della TASI in misura ridotta di **due terzi**;
- applicazione della TARI nella misura di **un terzo** rispetto all'ammontare “ordinariamente” dovuto.

A riguardo, la circolare in commento precisa che:

- per quanto riguarda l'iscrizione all'AIRE, è **sufficiente che il cittadino sia ivi iscritto** e non anche che l'immobile sia ubicato nello stesso comune di iscrizione all'AIRE;
- per quanto riguarda il pensionamento nel paese di residenza, i cittadini italiani residenti all'estero devono percepire esclusivamente **pensioni in convenzione internazionale**, nelle quali la contribuzione versata in Italia si totalizza con quella versata in un Paese estero, oppure **pensioni autonome italiane e pensioni estere**, rimanendo invece esclusi coloro che percepiscono pensioni italiane. Ciò in quanto solo nei primi due casi si verifica la condizione prevista dalla norma, vale a dire che i contribuenti risultino *“già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza”*.

In particolare, per quanto riguarda la pensione in convenzione internazionale, si deve evidenziare che detta tipologia di pensione va considerata, a tutti gli effetti, una **pensione a carico dei due Stati**. Pertanto, se il Paese estero che eroga la pensione, in convenzione internazionale o autonoma, è anche il Paese di residenza del soggetto, può applicarsi il beneficio in questione.

Diversamente, ovverosia nel caso in cui il pensionato risieda in un Paese estero diverso da quello che eroga la sua pensione, sempre autonoma o in regime di totalizzazione internazionale, non può trovare applicazione la norma in commento dal momento che, trattandosi di una norma di deroga e, quindi, eccezionale, va **interpretata restrittivamente**.

In merito a tale requisito, viene precisato che la norma si riferisce genericamente al trattamento pensionistico e ciò comporta che si possa ricomprendere in tale trattamento **qualunque tipo di pensione** e, quindi, ad esempio anche quella di invalidità.

La circolare poi ribadisce un principio fondamentale: *“al di fuori dell'ipotesi tassativa di equiparazione all'abitazione principale prevista dalla norma, che esclude il versamento dell'IMU, si deve sottolineare che **i comuni non possono**, attraverso l'esercizio della potestà regolamentare, arrivare a stabilire ulteriori ipotesi di esclusione dall'IMU”*.

In tal senso, per le unità immobiliari possedute dai cittadini italiani residenti all'estero che non soddisfano le predette condizioni, il comune può, al massimo, stabilire un'aliquota agevolata, purché non inferiore allo 0,46 per cento.

Di contro, in merito agli altri tributi locali il comune può:

- per quanto concerne la TASI, arrivare all'**azzeramento** del tributo azzerando l'aliquota base;
- per quanto riguarda la TARI, prevedere **riduzioni tariffarie ed esenzioni** di abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero.