

IMU E TRIBUTI LOCALI

Esenzione IMU abitazione principale: serve almeno la fusione fiscale

di **Fabio Garrini**

Con la recente **circolare 27/E/2016**, l'Agenzia delle entrate interviene per evidenziare le modalità per realizzare, a livello catastale, una **“unione di fatto ai fini fiscali” di due unità immobiliari** che non possono essere fuse (ad esempio perché di proprietà di due soggetti diversi); tale indicazione è utile per gestire l'eventualità in cui una famiglia possiede una **abitazione principale che catastalmente è divisa** e dove il marito è proprietario di una frazione di questa, mentre la moglie è proprietaria dell'altra, situazione che comporterebbe l'impossibilità di fruire dell'esenzione IMU e TASI per l'abitazione principale.

I requisiti per l'esenzione

Ai fini **IMU e TASI** (la definizione è identica), l'abitazione principale è quell'immobile nel quale il contribuente abbia stabilito **dimora e residenza** e che risulti, a livello catastale, come **un'unica unità immobiliare**. Con riferimento a tale secondo requisito, a differenza di quanto accadeva sino al 2011 ai fini ICI (ove, a dispetto delle risultanze catastali, ciò che rilevava era l'effettivo utilizzo dell'immobile, come stabilito dalla Corte di Cassazione nelle sentenze 25902/08, 25729/09, 3393/2010 e 20567/11), nei tributi comunali attuali la regola è molto più stringente: il contribuente che **utilizza 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 l'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**.

Ma questo, in alcune situazioni, potrebbe non dimostrarsi possibile.

La fusione ai “fini fiscali”

Nella circolare 27/E/2016 l'Agenzia osserva che **non è, di norma, ammissibile la fusione di unità immobiliari**, anche se contigue, **quando per ciascuna di esse sia riscontrata l'autonomia funzionale e reddituale**, e ciò indipendentemente dalla titolarità di tali unità. Tuttavia, se a

seguito di interventi edilizi vengono meno i menzionati requisiti di autonomia, pur essendo **preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare** i due originari cespiti in presenza di **distinta titolarità**, per dare evidenza negli archivi catastali **dell'unione di fatto ai fini fiscali** delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, è necessario presentare, tramite Doc.Fa. due distinte dichiarazioni di variazione, relative a ciascuna delle menzionate porzioni.

Sul punto l'Agenzia osserva che **non è sufficiente** richiedere ai competenti Uffici dell'Agenzia delle entrate solo l'inserimento di un'apposita **annotazione** negli atti catastali, senza che siano state presentate le dichiarazioni di variazione.

L'Ufficio competente dell'Agenzia delle entrate, immediatamente dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, provvede ad inserire, negli atti relativi a ciascuna porzione immobiliare, la seguente annotazione ***"Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali"***.

In definitiva la **fusione** tra porzioni di beni immobili che rende "unico" l'immobile può avvenire soltanto qualora i **diritti reali di possesso siano omogenei**, cioè solo se tutti i beni da fondere appartengano alla stessa ditta e vi sia quindi coincidenza di soggetti, titoli e quote. Se gli immobili sono di diversi titolari (come nel caso precedentemente descritto, dove i due coniugi sono autonomamente proprietari di diverse porzioni) occorre **almeno procedere ad una "fusione di fatto"**.

Ora, malgrado la norma IMU e TASI sia piuttosto secca nel richiedere che l'immobile sia catastalmente unito, la descritta procedura rende **equivalente la situazione ad una fusione, almeno sotto il profilo fiscale**. Pertanto, qualora i contribuenti si trovassero con due porzioni di immobile con diverse titolarità, al fine di poter beneficiare dell'esenzione IMU e TASI su entrambe le porzioni di fabbricato, è necessario attivarsi secondo le indicazioni descritte dalla circolare 27/E/2016 in commento.